CONCEPT

WOONAGENDA DE HILVERSUMSE MEENT 2025-2030



Hilversum Mediastad



INHOUD

blz.

1 Inleiding . . . **3**
Doel van de woonagenda . . . 3
Aanpak . . . 3
Opgaven . . . 4

2 Participatietraject . . . **5**
Verkenningsfase . . . 6
Ontwerpfase . . . 6
Haalbaarheidsfase . . . 6
Programmafase . . . 7
Uitvoeringsfase . . . 7

3 Wijkanalyse van de Hilversumse Meent . . . **8**
Cultuurhistorische analyse . . . 8
Ruimtelijke analyse . . . 9
Sociaal-demografische analyse . . . 10
Analyse woonbehoefte . . . 12
Beleidsanalyse . . . 12
Samenvatting . . . 13

blz.

4 Uitgangspunten woonagenda de Hilversumse Meent . . . **14**
Het sociale karakter van de wijk als vertrekpunt . . . 14
Wooncarrière moet mogelijk zijn binnen de wijk . . . 14
Het tuinstadkarakter van de wijk is van grote waarde . . . 15
Samenhangend geheel . . . 15
Draagvlak . . . 15

5 Ruimtelijke visie . . . **16**
5.1. Ruimtelijke visie centrum de Meent . . . 16
5.2. Ruimtelijke uitgangspunten woning splitsen . . . 20

6 Opgaven . . . **21**
Opgave 1: Toevoegen van woningen . . . 22
Opgave 2: Een goede benutting van de bestaande voorraad . . . 33
Opgave 3: Langer zelfstandig wonen met een zorgvraag . . . 38
Opgave 4: Maatregelen om de openbare ruimte te verbeteren of de leefbaarheid te bevorderen . . . 39

Bijlage:
Buiten scope van deze agenda . . . 45
Meenemen met visie op buitengebied . . . 45
Niet-wenselijke woonoplossingen . . . 46

1 INLEIDING



De woningmarkt in Hilversum staat onder druk en deze druk neemt de komende jaren verder toe. De woningbehoefte groeit en het is niet voor iedereen gemakkelijk om in onze gemeente een passende woning te vinden. In de Woonvisie 2021-2030 en het coalitieakkoord staat daarom dat het belangrijk is om betaalbare en kwalitatief goede woningen toe te voegen in Hilversum. Bouwen voor doorstroming en bestaande woningen optimaal benutten zijn de belangrijkste uitgangspunten uit de Woonvisie. In deze woonagenda worden deze ambities uitgewerkt tot concrete activiteiten op wijkniveau, rekening houdend met de kenmerken en mogelijkheden van de wijk. Er is besloten om te starten in de Hilversumse Meent, mede naar aanleiding van de motie 'Aan de slag met wijkgerichte uitvoering Woonvisie' (M22-07).

1.1. Doel van de woonagenda

Het doel van deze woonagenda is om ervoor te zorgen dat de Hilversumse Meent ook in de toekomst een prettige, leefbare woonomgeving is met betaalbare en kwalitatief goede woningen. Anno 2024 sluit het woningaanbod in de wijk namelijk niet meer aan bij de huidige bevolking. De Hilversumse Meent is grotendeels in de periode 1974-1978 gebouwd, met name voor gezinnen. Er staan daarom voornamelijk eengezinswoningen. Inmiddels is ongeveer 34% van de Meentenaren 65 jaar of ouder. Ouderen wonen steeds langer thuis, ondanks dat de woning vaak niet meer passend is. Omdat de inwoners zeer gehecht zijn aan de Hilversumse Meent en graag in de wijk willen blijven wonen, is een aanpassing vaN het huidige woningaanbod wenselijk. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen of het levensloopbestendig maken van al bestaande woningen geeft de huidige Meentbewoner de kans op een geschikte woning in de eigen wijk. Daarnaast komt zo ook doorstroming op gang. Dat geeft jonge gezinnen en starters de kans om zich in de Hilversumse Meent te vestigen of het ouderlijk huis te verlaten en in de wijk te blijven wonen. Dit is net zo belangrijk, want voor deze groepen is het moeilijk om een woning in de wijk te vinden. Door de instroom van jonge gezinnen en starters wordt de bevolking van de wijk bovendien gemengder en dat versterkt de vitaliteit van de wijk.

1.2. Aanpak

Voor deze woonagenda zijn de volgende kaders gehanteerd:

- We willen inspelen op de woonbehoefte in de wijk.
- De woonagenda wordt opgesteld in samenspraak met de Stichting Hilversumse Meent, de Meentbewoners en andere betrokkenen.
- De woonagenda is gericht op de looptijd van de Woonvisie, dus van 2025 tot 2030, met een doorkijk naar 2040 (gekoppeld aan de Omgevingsvisie).
- Naast woonoplossingen worden ook kwaliteitsmaatregelen benoemd om het algehele wonen in de Hilversumse Meent te verbeteren. De woonomgeving draagt immers – net als een woning – bij aan het ergens thuis voelen.
- De woon- en kwaliteitsmaatregelen staan niet op zichzelf, maar worden in samenhang bezien. Ze voegen gezamenlijk waarde toe aan de wijk.

1.3. Opgaven

Bij het opstellen van de woonagenda worden de volgende thema's uit de Woonvisie 2021-2030 verder uitgewerkt om ook in de toekomst prettig in de Hilversumse Meent te kunnen wonen:

- Meer woningen. Onderzoeken of er kansrijke locaties zijn om het aantal woningen in de wijk uit te breiden. Het gaat onder andere om sociale huurwoningen, het middensegment, huurwoningen in de vrije sector en levensloopbestendige woningen. Ook het eventueel splitsen of transformeren van woningen kan zorgen voor meer woningen in segmenten waar een tekort is.
- Een goede benutting van de bestaande voorraad. Maatregelen om bestaande woningen aan te passen/levensloopbestendig te maken, en maatregelen om de instroming en doorstroming te bevorderen (zoals verhuisondersteuning en/of een wooncoach).
- Langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Meer levensloopbestendige en geclusterde woonvormen in de Hilversumse Meent zijn mogelijke oplossingen om met elkaar te verkennen, met aandacht voor zorg en ontmoeting in de omgeving.
- Maatregelen om de openbare ruimte te verbeteren of de leefbaarheid te bevorderen. Te denken valt aan de toegankelijkheid en dementievriendelijkheid van de openbare ruimte op plekken waar veel ouderen wonen. Daarnaast is het groen in de Hilversumse Meent belangrijk voor een aantrekkelijke buitenruimte.



2



PARTICIPATIETRAJECT

De Startnotitie Uitvoeringsagenda wonen Hilversumse Meent is op 17 mei 2023 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin staat de aanpak en het proces voor het opstellen van deze woonagenda voor de Hilversumse Meent, als uitwerking van de Woonvisie 2021-2030. Een belangrijk onderdeel van de aanpak is ervoor te zorgen dat de wijkbewoners en de betrokken partijen invloed hebben op de opgaven die in de woonagenda staan genoemd.

Deze woonagenda is tot stand gekomen vanuit een uitgebreid participatieproces met bewoners en andere belanghebbenden. Een overzicht van de participatie en de participatieverslagen staan op de website

Bij de participatie heeft in het bijzonder de werkgroep Wonen van de Stichting Hilversumse Meent een belangrijke rol gespeeld. Deze wijkorganisatie behartigt al meer dan 40 jaar de belangen van de ruim 4.000 Meentbewoners. In iedere processtap is de werkgroep Wonen van de Stichting Hilversumse Meent daarom actief betrokken en waar mogelijk hebben wij zoveel mogelijk zaken in samenspraak gedaan. Van het nadenken over de juiste participatievormen tot het meedenken over mogelijke oplossingen. Daarnaast is er een klankbordgroep van ruim vijftien bewoners opgericht. Deze groep heeft tijdens het gehele participatieproces meegedacht en ons geadviseerd.

In de onderstaande tabel staan de verschillende fases van het participatietraject benoemd met daarbij de gekozen participatievorm en het (beoogde) resultaat. Per fase beschrijven wij hieronder de werkwijze en wat dit heeft opgeleverd.

Fase	Verkenningsfase	Verkenningsfase	Haalbaarheidsfase	Programmafase	Uitvoeringsfase
Vorm	Enquêtes	Ontwerpinstrument Tafelgesprekken	Meedenksessies	Klankbord	Meedenksessies
Resultaat	Integrale wijkanalyse	Overzicht van alle mogelijke woonoplossingen en kwaliteits-maatregelen	Vertaling naar kansrijke woonoplossingen en kwaliteitsmaatregelen	Inzicht in wat nodig is om de kansrijke woonoplossingen en kwaliteitsmaatregelen tot uitvoering te brengen	De opgeleverde producten sluiten aan op de behoefte

2.1. Verkenningsfase

Tijdens de verkenningsfase is allereerst gebruikgemaakt van al aanwezige onderzoeken en informatie over de Hilversumse Meent, en in het bijzonder het wonen in de wijk. Een belangrijke informatiebron daarbij was het Vilans rapport 'Ouder worden in de Hilversumse Meent'. Gesprekken die in eerdere (visie)trajecten met de wijk gevoerd zijn – bijvoorbeeld over de Omgevingsvisie en de Mobiliteitsvisie – zijn eveneens nuttig geweest. In samenwerking met de werkgroep Wonen van de Stichting Hilversumse Meent is een enquête gehouden onder alle wijkbewoners over hun woonbehoefte. De respons op deze enquête was heel hoog en geeft een goed beeld van de woonbehoefte. Op 23 mei 2023 is een eerste wijkbijeenkomst gehouden waarin bewoners zijn geïnformeerd over het proces en de uitkomsten van de woonbehoefte-enquête.

Samen met de klankbordgroep van betrokken wijkbewoners, de werkgroep Wonen van de Stichting Hilversumse Meent en corporaties is uiteindelijk een integrale wijkanalyse voor de Meent opgesteld. Deze sluit af met een analyse van de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen waar wij rekening mee moeten houden voor deze woonagenda.

2.2. Ontwerpfase

Alle manieren om woningen toe te voegen in de Meent zijn verkend samen met betrokkenen, onder wie ook de corporaties. Samen met Ludopolis is een instrument ontwikkeld, waarbij bewoners op de kaart van de wijk konden aangeven naar welke woonoplossingen en kwaliteitsverbeteringen hun voorkeur uitgaat. Zij konden kiezen uit dertien verschillende manieren om woningen toe te voegen, zoals nieuwbouw en splitsen, waarbij zij ook de doelgroep (jongeren, gezinnen of ouderen) en prijsklasse (sociaal, midden of vrije sector) konden aangeven. Alleen als meerdere wijkbewoners dat ook een goed idee vonden, kwam het voorstel op de kaart van de wijk te liggen. Na gesprek over woonoplossingen, gingen wijkbewoners met elkaar in gesprek over kwaliteitsmaatregelen. Daarna konden zij kiezen uit maatregelen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, groen, voorzieningen, ontmoeten en mobiliteit.

Op 16 januari 2024 vond de tweede wijkbijeenkomst plaats (zie vooral ook de video). En op 20 januari 2024 was er een extra inloopmiddag voor iedereen die de 16de niet aanwezig kon zijn. Bewoners gingen met elkaar in gesprek over het toevoegen van woningen en wat van belang is voor een fijne woonomgeving. Dit deden ze aan de hand van het bovengenoemde ontwerpinstrument. Om jongeren ook de gelegenheid te geven om hun ideeën over wonen te delen, is via Jongerencentrum 't Web een aparte sessie gehouden.

Daarna volgde op 30 januari 2024 een meedenksessie met het college van B en W en een sessie met raadsleden op 13 februari 2024. Zij reageerden op het resultaat van de participatiebijeenkomsten en vertelden wat zij belangrijk vinden voor de woonagenda.

De meest genoemde woonoplossingen en kwaliteitsmaatregelen hebben we vervolgens samen met de meegegeven aandachtspunten besproken met de werkgroep Wonen van de Stichting Hilversumse Meent en de klankbordgroep. Het verslag is hier terug te vinden: Nieuws over de meent

De ontwerpfase is afgesloten met een overzicht van alle mogelijke woonoplossingen en kwaliteitsmaatregelen.

2.3. Haalbaarheidsfase

Na de ontwerpfase hebben we alle mogelijke woonoplossingen en kwaliteitsmaatregelen intern en extern getoetst op haalbaarheid.

Intern is er onder andere een speciaal ingelaste Verkenningstafel geweest, waarin alle woonoplossingen zijn besproken. Met onder anderen collega's van Groen, Openbare Orde & Veiligheid en Mobiliteit hebben we naar de kwaliteitsmaatregelen gekeken.

Vervolgens hebben wij met de belangrijkste betrokken partijen alle mogelijke oplossingen doorgenomen. Dat zijn de volgende belanghebbenden:

- De werkgroep Wonen van de Stichting Hilversumse Meent
- De klankbordgroep
- Het Netwerk Zorg en Welzijn in de Hilversumse Meent
- De winkeliers uit het winkelcentrum
- De corporaties de Alliantie en G&O

Voor de grootste en meest genoemde oplossing – het wijkcentrum en de sport-

zaal slopen en opnieuw bouwen, en daar een woonzorgcomplex aan toevoegen – hebben wij een architect (Studio Selva) ingeschakeld om een modellenstudie te maken. Vervolgens is deze door de planeconoom van de gemeente doorgerekend. De modellenstudie is op 22 augustus 2024 voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten en op 3 september 2024 in het college van B en W gepresenteerd. Rekening houdend met de adviezen hebben wij de haalbaarheidsfase afgesloten met een overzicht van alle kansrijke woonoplossingen en kwaliteitsmaatregelen voor deze woonagenda.

2.4. Programmafase

De programmafase heeft als doel om duidelijk te krijgen wat nodig is om de kansrijke woonoplossingen en kwaliteitsmaatregelen uit te voeren. Voor veel plannen neemt de gemeente het initiatief, maar de plannen slagen pas echt als we het samen doen. Samen met alle betrokken partijen én met de Meentbewoners, want zij kennen hun wijk het beste.

De kansrijke woonoplossingen en kwaliteitsmaatregelen uit de woonagenda, die uit de haalbaarheidsfase zijn gekomen, leggen we voor aan de betrokkenen en de wijkbewoners. Zij kunnen hierop reageren tijdens een externe feedbackronde. Waar worden zij blij van, waar zitten zorgen en wat willen zij meegeven voor de uitvoering? Deze feedback is een belangrijk onderdeel van deze woonagenda. Voor het vaststellen van de woonagenda verwerken we deze terugkoppeling, voor zover mogelijk. Als we de feedback niet kunnen meenemen in de woonagenda, geven we daar een duidelijke reden voor.

Deze programmafase wordt afgesloten met een definitief overzicht van alle uit te werken woonoplossingen en kwaliteitsmaatregelen. Daarbij staat aangegeven bij wie het initiatief ligt, en hoe de planning en financiering eruitzien (zie hoofdstuk 7).

2.5. Uitvoeringsfase

Bij de daadwerkelijke uitvoering van de verschillende woonoplossingen en kwaliteitsmaatregelen is het opnieuw van belang om wijkbewoners en andere belanghebbenden daarbij te betrekken. Het is de bedoeling dat er per deelproject een participatieplan komt, dat wordt opgesteld door de initiatiefnemer. Dit participatieplan bevat processtappen waarin staat hoe we de wijkbewoners en andere belanghebbenden betrekken bij de totstandkoming.

Als checklist volgt hieronder een mogelijke inhoudsopgave met onderwerpen voor procesafspraken:

- Taken, rollen en bevoegdheden/verantwoordelijkheden van alle partijen.
- Sociale kaart van de wijk: wat zijn de belangrijkste doelgroepen/gebruikersgroepen en hoe zijn die te benaderen?
- Projectfasen en de planning daarvan.
- Per fase: wat zijn de te nemen besluiten en wat zijn de beslissende instanties?
- Per fase: wat is de rol en invloed van bewoners/belanghebbenden? Deze vraag is bijvoorbeeld uit te werken aan de hand van de Participatieladder.
- Hoe communiceren we en hoe koppelen we terug? Dit komt in een communicatieplan te staan.
- Wat doen we als de planontwikkeling afwijkt van de oorspronkelijke doelstellingen?
- Hoe gaan we om met eventuele meningsverschillen?
- Faciliteren van de bewonersvertegenwoordiging.
- Per fase opstellen van een participatieverslag.

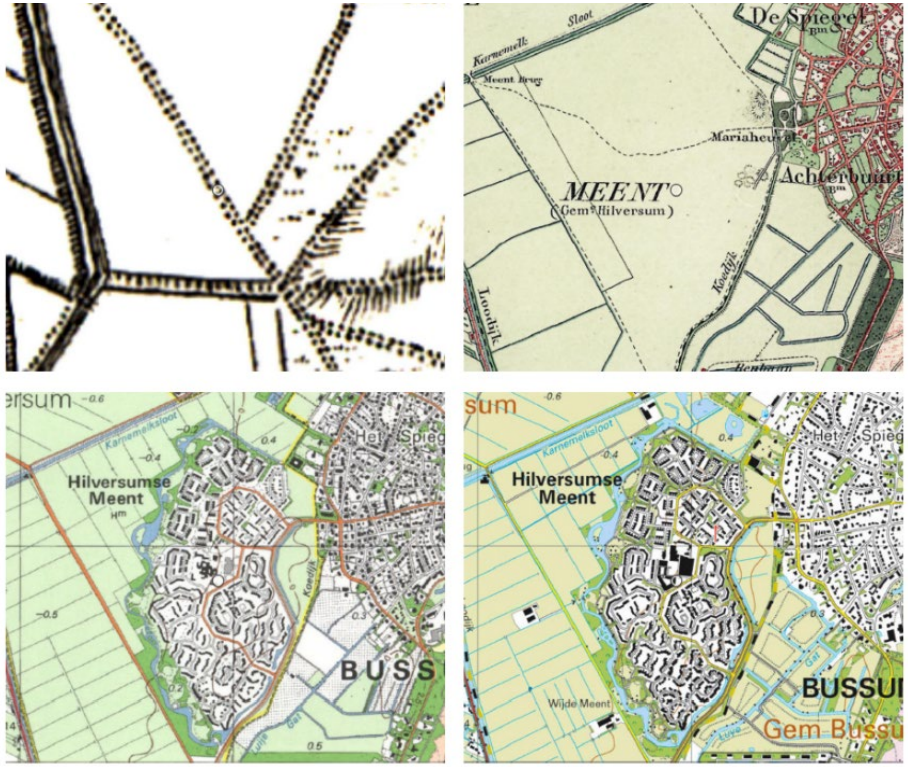
3

WIJKANALYSE VAN DE HILVERSUMSE MEENT

Het thema wonen is niet los te zien van andere aspecten in de wijk zoals het groen, mobiliteit en de voorzieningen. Een brede blik is daarom belangrijk. Om zo goed mogelijk in te spelen op de woonbehoefte voor de Hilversumse Meent, beschrijft de integrale wijkanalyse naast de huidige staat van de wijk ook welke kansen, belemmeringen en wensen er zijn. Hieronder staan de belangrijkste resultaten uit de wijkanalyse voor deze woonagenda. De volledige wijkanalyse is hier te lezen.

3.1. Cultuurhistorische analyse

De wijk is begin jaren 70 gebouwd vanwege woningnood. Het gebied de Hilversumse Meent in het noordwesten van Hilversum lag weliswaar ver buiten de bebouwde kom, maar had wel als voordeel dat het een agrarisch veenweidegebied was en dat het in bezit was van één partij: de Vereniging Stad en Lande van Gooiland, die is afgeleid van een belangenorganisatie voor erfgooiers. Een relatief nieuw fenomeen tijdens de uitwerking van het bebouwingsplan voor de Hilversumse Meent was de wijze waarop inspraak was georganiseerd: inwoners hadden van begin af aan medezeggenschap over de plannen. Daardoor is er afwisseling in de wijk en variatie in het bebouwingspatroon: men wilde geen saaie rijtjeshuizen.



Ontstaan van de Hilversumse Meent:
linksboven 1815, rechtsboven 1905, linksonder 1981, rechtsonder 2011.

De Hilversumse Meent is een van de beste voorbeelden van een zogeheten bloemkoolwijk[1], waar woonervenaanleg het dominante stedenbouwkundig inrichtingsmotief is. Het was een echte woonervenbuurt, en heeft nog steeds dat kenmerk. Kernwoorden bij de inrichting van de wijk zijn samenhang en ontmoeting, waarbij zowel de woningen als de omgeving inclusief alle openbare ruimte met elkaar in relatie worden gebracht. De achterliggende gedachte van die samenhang in vormgeving is dat deze in belangrijke mate bijdraagt aan de belevingswaarde en woonkwaliteit in de wijken, zoals blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan (1971). Een bewoner diende niet alleen in de woning zelf gelukkig, gezond en veilig te zijn, maar ook daarbuiten: in de buitenruimte en woonomgeving.

3.2. Ruimtelijke analyse

De opzet van de Hilversumse Meent bestaat uit drie delen: een noordelijk deel, een zuidelijk deel en een centrale zone met voorzieningen. In het noordelijke deel is het groen bij de woningen wat ruimer en opener, met meer doorzichten. In het zuidelijke deel ontbreken die ruimere doorzichten en is het groen meer omsluitend. In de centrale zone zijn er diverse voorzieningen.

3.2.1. Woningbouw

In de Hilversumse Meent bestaat het overgrote deel van de bebouwing uit woningen. In totaal staan er 1.829 woningen in de Meent. Dit zijn voornamelijk eengezinswoningen (94%). De wijk bestaat voor 58% uit koopwoningen en 42% uit huurwoningen. Van de huurwoningen is het grootste deel in bezit van woningcorporatie de Alliantie (426 woningen) en woningcorporatie G&O (288 woningen). Woningcorporatie Dudok Wonen heeft 6 woningen in bezit.

Woningcorporatie G&O verhuurt in de wijk de enige woningen die speciaal voor senioren zijn bestemd. Dit zijn de 37 woningen in appartementencomplex Meentzicht en de 12 bungalows aan de Zeggemeent. Een ander noemenswaardig complex van woningcorporatie G&O is 'de Wandelmeent'. Dit complex bestaat uit 50 woningen die variëren in grootte. Deze woningen zijn gegroepeerd in 10 zogenoemde clusters: 4 of 5 woningen met een gemeenschappelijke tuin, berging en clusterkeuken waar bewoners gezamenlijk kunnen koken en eten.

Tenslotte is er in de wijk nog een appartementencomplex met in totaal 68 koopappartementen. Door de aanwezige lift zijn de appartementen ook toegankelijk voor ouderen en mindervalide personen.

3.2.2. Voorzieningen

De wijk heeft het voorzieningenniveau van een dorp, met een sportzaal, enkele medische voorzieningen, een wijkcentrum, winkels, een basisschool en een kinderdagverblijf. In 1999 is het winkelcentrum gerenoveerd, vanuit een behoefte aan modernisering en problemen met vandalisme.

Ten westen van het centrum ligt de Meentwerf, dat nu is opgezet als creatieve broedplaats en ontmoetingsplek voor de wijk.

De gemeente Hilversum heeft alleen het wijkcentrum met de sportzaal, het schoolgebouw en de Meentwerf in bezit. Verder beschikt de gemeente over de openbare ruimte.

3.2.3. Mobiliteit en parkeren

Als bloemkoolwijk wordt de verkeerstructuur in de Hilversumse Meent gekenmerkt door woonerven en hofjes met weinig doorgaand verkeer. Die verkeersluwe structuur is bewust gekozen. Op enkele kruispunten liggen pleintjes, die ontmoetingen tussen bewoners kunnen bevorderen. Parkeren vindt in hoofdzaak op het eigen erf plaats of op parkeerpleinen, geclusterd in groepen. De parkeerdrukmeting geeft aan dat de parkeerdruk beperkt is, al zijn er zeker rondom het winkelcentrum piekmomenten.

1 *De bloemkoolwijk stamt uit de periode van het programma Experimentele Woningbouw van minister Schut van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening uit de periode 1968-1980. Op het gebied van volkshuisvesting en woningbouw leidde dat tot een aantal vernieuwingen: aandacht voor flexibiliteit in gebruik en inrichting, oog voor de leefbaarheid van de woonomgeving, kleinschaligheid en de menselijke maat, bouwen voor de buurt, inspraak en een mix van woningtypen. In de vormgeving deed het verkeersluwe woonerf zijn intrede. Bewoners vroegen om variatie in de bebouwingspatronen. In de meanderende verkavelingsvormen staan eengezinswoningen met tuinen in verspringende rooilijnen. De woningen werden bereikbaar door premies te verstrekken (premiehuur, premiekoop). Experimentele woonvormen kregen een kans. Groen en de kindvriendelijke inrichting van de openbare ruimte met loop- en fietsverbindingen dragen in belangrijke mate bij aan de leefkwaliteit. De wijk met woonbuurten heeft een centraal voorzieningengedeelte. De bewoners wonen er nog steeds met veel plezier en waardering voor hun huis en leefomgeving.*

3.2.4. Groen en water

De Hilversumse Meent heeft een groen karakter vanwege de groengordel die vanaf de rand met 'groene vingers' de wijk in prikt en door de aanwezigheid van verschillende groenplekken in de wijk. Ook de hoofdwegen kennen ruime groene bermen. In het participatietraject voor de Omgevingsvisie bleek dat Meent-bewoners erg positief zijn over de omringende groene gordel en de aandacht voor biodiversiteit bij het groenonderhoud (bron: Verslag inwonersparticipatie Omgevingsvisie, 2021). Op dit moment is de geschatte soortendiversiteit in de Hilversumse Meent het hoogst van alle Hilversumse wijken, al neemt de biodiversiteit wel af.

Grenzend aan de groengordel – ten westen van de Meent – liggen weidegebieden waar enkele agrarische ondernemers zijn gevestigd. Verder wordt de Meent omgeven door natuurgebieden van het Goois Natuurreservaat en Natuurmonumenten. De groengordel en de beperkte bouwhoogte spelen een cruciale rol om de wijk van buitenaf aan het zicht te onttrekken. De groenzone tussen de achterzijden van de woningen aan de Mierenmeent en de Rietmeent vormt een groene wig die het buitengebied verbindt met het centrum. De wijk zelf heeft ook een zeer groen karakter. Opvallend is dat de groenstructuur van de wijk veelal grenst aan de achtertuinen van woningen met hoge schuttingen. Een ontwerponderzoek over het bebouwen van een aantal groenstroken en parkeerplekken voor het realiseren van woningen is door de buurt zeer negatief ontvangen. De Hilversumse Meent kent, ondanks het overwegend groene karakter, ook versteende gebieden. Deze gebieden hebben op warme dagen een verhoogde kans op hittestress.

De Hilversumse Meent is laaggelegen en een kwelgebied, wat inhoudt dat het grondwater zich circa één meter onder het oppervlak bevindt. Ondergrondse bouw geeft hierdoor een verhoogde kans op wateroverlast. Daarnaast lijkt bouwen binnen de bestaande woonbuurt logischer dan het bouwen van woningen buiten de groengordel, wat nog lagergelegen gebied is.

3.2.5. Energietransitie

De wijk bestaat voor het grootste deel uit grondgebonden woningen van zo'n 50 jaar oud. Voor alle bestaande bouw geldt dat deze uiterlijk in 2050 aardgasvrij wordt. Voor de Noordelijke Meent wordt in het kader van het project Meent Aardgasvrij een buurtenergieplan ontwikkeld, dat beschrijft hoe de woningen aardgasvrij kunnen worden. Met de ontwikkeling naar aardgasvrije verwarming, en de toename van elektrische voertuigen en zonnepanelen, is het nodig om het elektriciteitsnet te verzwaren en trafohuisjes bij te plaatsen. Netbeheerder Liander heeft hiervoor een buurtaanpak opgesteld.

3.3. Sociaal-demografische analyse

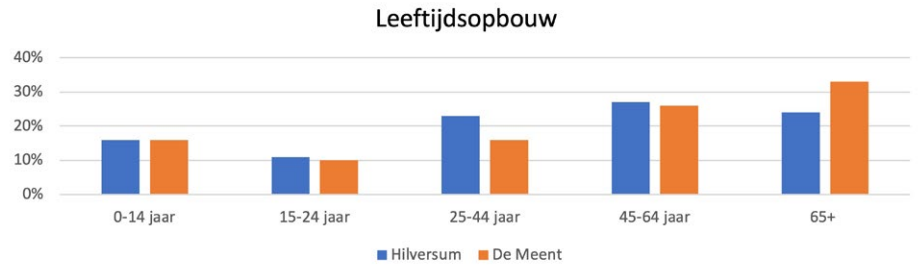
De Hilversumse Meent heeft de sociaal-demografische kenmerken van een dorp. Overwegend woont men heel fijn in de Meent en zijn er relatief weinig verhuizingen naar buiten de wijk. Ook al is de Meent ooit gebouwd als typische gezinswijk, uiteindelijk zijn veel bewoners van destijds er gebleven. Dit is terug te zien in het relatief hoge aandeel 65-plussers, dat bijna 10% meer is dan gemiddeld in Hilversum. Deze bevolkingssamenstelling heeft weer gevolgen voor de gezondheid, en de daarmee gepaard gaande zorgbehoefte en woonbehoefte in de wijk.

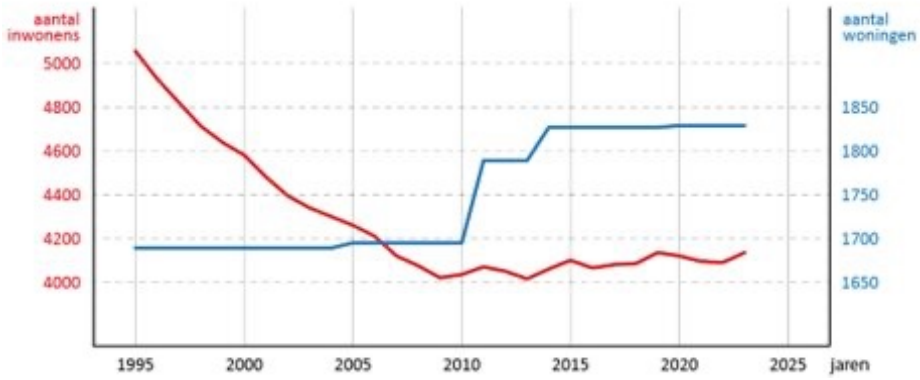
3.3.1. Leefbaarheid

Over het algemeen zijn de inwoners van de Meent tevreden over hun woning en leefomgeving. De verbondenheid van de inwoners met de eigen buurt is groter dan in enige andere Hilversumse wijk (bron: Hilversum Monitor, 2021). Ook de sociale cohesie – zoals de saamhorigheid en het voor elkaar klaarstaan – is het hoogst in de Meent. Dit is bijvoorbeeld terug te zien in het hoge aantal actieve vrijwilligers. De wijk scoort daarom hoog op leefbaarheid (bron: Leefbaarometer).

3.3.2. Demografische ontwikkelingen

De Meent is gebouwd ten tijde van woningnood, voornamelijk voor gezinnen. Veel van de huidige inwoners wonen al sinds het ontstaan in de jaren 70 in de wijk. De groep van 65 jaar en ouder is hierdoor momenteel relatief groot vergeleken met de rest van Hilversum (33% t.o.v. 24%). De groep inwoners van 25-44 jaar is in de Meent juist relatief klein vergeleken met het gemiddelde van Hilversum (16% t.o.v. 23%). Dit is te zien in de onderstaande figuur. Het is aannemelijk dat het percentage 65+'ers tot 2040 verder doorgroeit tot circa 40%.





Ontwikkeling aantal inwoners en woningen[2]

Sinds het ontstaan van de wijk is het aantal inwoners van de wijk aanzienlijk afgenomen – van gemiddeld 3,0 inwoners per woning naar 2,2 – ondanks dat er woningen zijn bijgebouwd. Deze afname van het aantal inwoners vindt nog steeds plaats en heeft vooral te maken met de bovengemiddelde vergrijzing in de Meent.

Van de jonge gezinnen die eind jaren 70 in de wijk kwamen wonen, hebben de kinderen inmiddels vaak het huis verlaten. Aangezien het prettig wonen is in de Meent, zijn de ouders – die tegenwoordig op leeftijd zijn – veelal in de eengezinswoningen gebleven. Ouderen verhuizen doorgaans niet snel vanwege praktische en emotionele redenen. In de Meent vinden ten opzichte van alle andere wijken in Hilversum de minste verhuizingen plaats. Wel is er een lichte toename van het aantal jonge gezinnen in de wijk.

3.3.3. Gezondheid en zorg

Vanwege de vergrijzing in de wijk is er druk op de formele en informele zorg. Zo is het percentage mantelzorgers in de wijk hoger dan in de rest van Hilversum (16% t.o.v. 12%). Deze druk op de zorg zal naar verwachting in de komende jaren toenemen (bron: Vilans Rapport 'Ouder worden in de Hilversumse Meent'). Het huidige aanbod levensloopbestendige (huur)woningen in de Hilversumse Meent is te klein om aan de vraag te voldoen. Ook vanuit de zorgpartijen is er de wens om meer voor ouderen geschikte woningen in de wijk, het liefst met geïntegreerde zorg.

2 *Bron: CBS, 2022 - Bronnen: tgooi.info, Hilversum in cijfers, Kadastralekaart.com*

3.4. Analyse woonbehoefte

Om inzicht te krijgen in de woonwensen van de wijkbewoners is er naast het bovengenoemd onderzoek door Vilans in 2023 ook een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Dit is gebeurd in opdracht van de Stichting Hilversumse Meent en de gemeente Hilversum. Tevens is er gekeken naar landelijke onderzoeken naar de woonwensen van verschillende doelgroepen. De belangrijkste inzichten uit deze onderzoeken zijn:

- Als mensen willen verhuizen doen ze dat het liefst binnen de wijk. Slechts 6% wil de wijk uit.
- Ondanks dat de meerderheid (92%) zeer tevreden is met de huidige woonsituatie, geeft 15% aan nu te willen verhuizen en 40% over een aantal jaren.
- Twee derde van de Meentbewoners vindt het (zeer) belangrijk dat er in de Hilversumse Meent meer kleinere woningen of appartementen komen om daarmee de doorstroming te bevorderen.
- Een nieuw appartementencomplex in het centrum van de Hilversumse Meent is de meest favoriete optie en kent weinig weerstand. Zowel ouderen als jongeren willen het liefst nabij het centrum wonen.
- Naast nieuwbouw van levensloopbestendige appartementen moet er ook aandacht zijn voor het verhogen van de verhuisbereidheid en aanpassingen aan huidige woningen. Zo vormen het ‘gedoe’ rondom verhuizen, zoals het opleveren van de woning in oude staat, een belemmering om te verhuizen evenals de onzekerheid over financiële gevolgen.
- Naast de grote verhuiswens van ouderen binnen de wijk, hebben ook jongeren nadrukkelijk de wens om zich binnen de wijk te kunnen vestigen. Zo heeft 52% van de jongeren in de Meent een verhuisbehoefte en iets meer dan de helft hiervan (55%) wil in de Meent blijven wonen. Opvallend is dat zij, zoals eerder ook genoemd, positiever zijn over verdichting en woningsplitsing dan de overige Meentbewoners.

3.5. Beleidsanalyse

Bij het uitwerken van de opgaven voor de Hilversumse Meent willen wij zoveel mogelijk rekening houden met de wensen van de wijkbewoners en andere betrokkenen, maar die moeten wel passen binnen de mogelijkheden. Hiervoor zijn bij het opstellen van deze woonagenda de volgende beleidskaders als uitgangspunten genomen:

- Woonvisie 2021-2030
- Doorstroming
- Bestaande stenen optimaal benutten
- Ontbrekende schakels in de woningvoorraad
- Langer zelfstandig thuis wonen
- Prestatieafspraken 2023 t/m 2027
- Omgevingsvisie Hilversum 2040
- Omgevingsplan
- Programma Aardgasvrije Wijken
- Programma Groen Hilversum 2040 (biodiversiteit, klimaatbestendigheid & vitaliteit)
- Mobiliteitsvisie 2040
- Wij zijn Hilversum, sociale visie 2023-2033

3.6. Samenvatting

Op basis van de verkenning van de wijk is samen met de werkgroep Wonen van de Stichting Hilversumse Meent en de klankbordgroep een samenvatting gemaakt van de belangrijkste kenmerken van de wijk, waarbij ook kansen en bedreigingen voor de toekomst in beeld zijn gebracht.

Sterkten	Zwaktes
• De wijk heeft een rustig karakter en een ruime opzet. Het oogt als een moderne tuinstad met laagbouw en groen, en heeft beperkte hoogbouw in het centrum. • Goede kwaliteit woningen, zowel bouwkundig als qua oppervlak. • Sterke sociale cohesie en dorpsgevoel. Hoge mate van binding met de wijk; mensen willen er graag blijven wonen. • De wijk wordt omringd door groen en water met recreatievoorzieningen. • Goed voorzieningenniveau in de wijk met als aanvulling de nabijheid van Bussum. • Kindvriendelijk met veel speelvoorzieningen. • De wijk is goed bereikbaar met de auto en er is voldoende parkeergelegenheid. Er zijn veel fiets- en wandelpaden. • Gevoel van veiligheid, weinig criminaliteit.	• Eenzijdig woningaanbod; onvoldoende levensloopbestendige woningen voor ouderen en geen aanbod voor jongeren. • Bijna de helft van de bewoners heeft een verhuiswens, maar vindt geen passend aanbod in de wijk. • Afwezigheid van een woonzorgcomplex. • Er is geen kant-en-klare plek om te bouwen. • Slechte bereikbaarheid openbaar vervoer. • Openbare ruimte soms erg versteend en het groen is niet altijd bruikbaar. • Gebrekkig zicht op de openbare ruimte doordat deze vaak grenst aan achtertuinen met schuttingen of kopgevels zonder ramen. • Weinig voorzieningen en activiteiten voor jongeren. • Grote afstand tot het centrum van Hilversum (zoals voor het bezoeken van het stadskantoor).
Kansen	**Bedreigingen**
• Toevoegen levensloopbestendige woningen. • Nieuwe woonvormen uitproberen zoals (tijdelijke) tiny houses, splitsen voor jong en oud of een ‘knarrenhof’ waarin senioren gezamenlijk wonen. • Aanpassen woningen om langer zelfstandig te kunnen wonen. • Verduurzamen woningen combineren met aanpassen of splitsen van de woningen. • Uitbreiden recreatiemogelijkheden groengordel. • Nieuwe mobiliteitsvormen uitproberen, zoals deelauto’s en kleinschalig (openbaar) vervoer. • Mogelijkheden huisvestingsverordening beter benutten voor doorstroming in de wijk. • Relatief veel aaneengesloten corporatiebezit; corporaties als groot grondbezitter kunnen een rol spelen bij aanpassen woningaanbod.	• Vergrijzing en ontgroening. Dit heeft effect op het voorzieningenniveau en de sociale cohesie (vrijwilligerswerk). • Vergrijzing leidt tot verhoogde druk op formele en informele zorg. • Door klimaatverandering meer kans op hittestress en wateroverlast. Zeker op plekken met veel verharding. • Verschillende opgaven, zoals energietransitie en klimaatadaptatie hebben ook ruimte nodig. • Volbouwen van de wijk met woningen waardoor het groene karakter verdwijnt. • Betaalbaarheid staat onder druk door oplopende prijzen en verkoop corporatiewoningen. • Financiële haalbaarheid van binnenstedelijke ontwikkeling. • Verschillende belangen onder bewoners, die de sociale cohesie doen verminderen. • Provinciaal/landelijk beleid bemoeilijkt woningbouw vanwege nabijheid natuur, regels bodem- en waterkwaliteit en stikstof.



4

UITGANGSPUNTEN WOONAGENDA DE HILVERSUMSE MEENT

De woon- en kwaliteitsmaatregelen in deze woonagenda moeten passen binnen het karakter van de Hilversumse Meent. De maatregelen staan niet op zichzelf, maar voegen gezamenlijk waarde toe aan de wijk. In het gesprek met de wijkbewoners zijn verschillende waarden van de wijk benoemd. Deze zijn in combinatie met de inzichten uit de wijkanalyse uitgewerkt tot onderstaande uitgangspunten.

4.1. Het sociale karakter van de wijk als vertrekpunt

De wijk is 50 jaar geleden ontworpen als een zelfstandige gemeenschap met de ruimtelijke en sociale karakteristieken van een dorp. Dit komt naar voren in de sterke sociale cohesie, de vele vrijwilligers en de georganiseerde activiteiten. Er is een grote mate van verbondenheid en inwoners kijken naar elkaar om. Dit sociale karakter van de wijk dient ook als vertrekpunt voor de woonagenda.

Dit betekent voor de woonagenda:

- De toe te voegen gebouwen moeten bijdragen aan het sociale dorpse karakter van de wijk.
- Bebouwing op menselijke maat en schaal. Daarmee wordt bedoeld dat de afstand van balkon tot grond nog zo is dat je elkaar kunt groeten. Maar ook dat binnen het gebouw goed contact met de buren mogelijk is.
- Mogelijkheid tot ontmoeten, bijvoorbeeld in collectieve tuinen of ruimtes.
- Mixen in woonsegmenten (sociaal, middelduur en vrije sector) om segregatie tegen te gaan.
- De ruimtelijke inrichting stimuleert het sociale karakter.

4.2. Wooncarrière moet mogelijk zijn binnen de wijk

Bij de bouw van de Hilversumse Meent in de jaren 70 was er een grote vraag naar woningen voor (jonge) gezinnen. Inmiddels zijn de tijden, en ook de woonwensen, veranderd. Omdat men in hoge mate gehecht is aan de Hilversumse Meent, willen de huidige Meentbewoners hier graag blijven wonen. Ook wanneer de huidige woning niet meer geschikt is. Er is daarom behoefte aan een meer divers woningaanbod zodat ook starters en ouderen in de wijk kunnen blijven.

Dit betekent voor de woonagenda:

- Vooral investeren in de woontypes die er nu niet of nauwelijks zijn, dus geen nieuwe eengezinswoningen bouwen.
- Richten op doorstroming binnen de wijk door bij eerste nieuwbouwwoningen voorrang te geven aan Meentbewoners.



4.3. Het tuinstadkarakter van de wijk is van grote waarde

De Hilversumse Meent is opgezet volgens de tuinstadgedachte: de wijk biedt ook mensen met een bescheiden inkomen perspectief op een mooie en gezonde leefomgeving in het groen. De Meent is een typische bloemkoolwijk met woningen die beschut zijn gelegen in woonerven.

Dit betekent voor de woonagenda:

- Groenstructuren zijn belangrijk.
- Vooral plekken waar al gebouwd is efficiënter benutten, zodat het bouwen van meer woningen niet ten koste gaat van het (groene) karakter van de wijk.
- Bebouwing past zich aan het karakter van de buurt aan: dus variatie in bebouwingspatroon en openheid.
- In het centrumgebied is hogere bebouwing dicht bij de voorzieningen mogelijk, zodat de bouwhoogte in de overige gebieden lager kan blijven.

4.4. Samenhangend geheel

Alle maatregelen staan niet los van elkaar als deelprojecten; ze moeten juist een samenhangend geheel vormen dat past bij het karakter van de wijk. Zo is de wijk ook ontworpen. Alles moet in relatie tot elkaar staan: of het nu gaat om een serie van honderd woningen, de bestrating van een ontmoetingspleintje, of de beplanting en verlichting van een buurtpark.

Dit betekent voor de woonagenda:

- Passend in het geheel, zowel qua ontwerp als functie.
- Aansluitend/aanvullend op hoe de wijk nu in z'n geheel is opgebouwd.

4.5. Draagvlak

Medezeggenschap is vanaf begin af aan belangrijk geweest bij de opbouw van de Hilversumse Meent. Ook voor het tot stand komen van deze woonagenda is dit nadrukkelijk een uitgangspunt geweest. De grote betrokkenheid van bewoners uit de wijk bij alle bijeenkomsten laat zien hoe belangrijk medezeggenschap voor hen is.

Dit betekent voor de woonagenda:

- Dat wijkbewoners waar mogelijk ruimte krijgen om mee te denken over de uitvoering van de verschillende deelopgaven uit deze woonagenda.
- Dat wijkbewoners gedurende de looptijd van de woonagenda geïnformeerd worden over de voortgang.

5

RUIMTELIJKE VISIE

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de Hilversumse Meent, voortgekomen uit de participatie en de (cultuurhistorische) analyse, vertaald naar een ruimtelijke visie voor de ontwikkellocaties. Uit de participatie zijn een aantal concrete ontwikkellocaties naar voren gekomen, zoals het wijkcentrum, het winkelcentrum, Meentzicht en de Zeggemeent, en gebieden die zich meer lenen voor woningsplitsing en-deling. De concrete ontwikkellocaties liggen alle vier dicht bij elkaar in of nabij het centrum.

Deze ruimtelijke visie schetst de mogelijke grootte van deze ontwikkellocaties, de hoogte van de bebouwing en de relatie van de bebouwing met de omgeving. Daarnaast worden voor het splitsen van woningen, waarvan op voorhand niet duidelijk is om welke woningen dit gaat, ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd.

De ruimtelijke uitgangspunten in deze woonagenda beschrijven slechts de hoofdlijnen. Deze worden verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan.

5.1. Ruimtelijke visie centrum de Meent

Het centrum van de Meent is in de participatie genoemd als gebied om woningen toe te voegen. Hier zijn vier concrete locaties voor aangewezen. Het toevoegen van woningen in het centrum heeft als duidelijk voordeel dat de aanwezige voorzieningen op loopafstand liggen. Dit sluit aan op de behoeften van zowel senioren als jongeren. Daarnaast liggen de vier locaties op minder dan 100 meter van bushalte Zeggemeent.

5.1.1. Aansluiten op bestaande structuren

Het groene karakter is een van de kenmerken van de Meent. Bewoners waarderen dit zeer. Om dit groene karakter te behouden, gaan we uit van het toevoegen van woningen op plaatsen waar nu al bebouwing aanwezig is.

Daarnaast kent de Meent als bloemkoolwijk per buurtje een kenmerkende bebouwingsstructuur. Om deze herkenbaarheid per buurt te behouden, is aangesloten op deze bestaande structuren.

Deze twee aspecten (het groene karakter en behoud van de herkenbaarheid per buurt) zijn als uitgangspunt genomen bij de keuze uit de woonoplossingen, die zijn aangedragen door de wijkbewoners. In de bijgevoegde kaart staan de bouwvlekken aangegeven waar het toevoegen van woningen ruimtelijk gezien mogelijk is.

Bij de Zeggemeent komt de bloemkoolstructuur terug in de verspringingen in de bebouwingslijn die voortkomt uit de centrale groenstructuur in deze buurt en de richting van de bebouwing.



Structuren en ontwikkelgebieden

Bij het optoppen van Meentzicht wordt letterlijk voortgebouwd op de structuur van de bestaande bebouwing. De bebouwingsrand rond het winkelcentrum, die aan drie zijden al aanwezig is, wordt aan de noordkant afgemaakt.

De grootste wijziging ten opzichte van de huidige situatie vindt plaats op de plek van het wijkcentrum en de sportzaal, maar deze sluit wel aan bij de 'nieuwe' structuur van het centrum. Hieronder gaan wij hier dieper op in.

5.1.2. Wijkcentrum als bijzonder gebouw aan het centrale plein

Bij de vernieuwing van het centrum (periode 2000 – 2010) kreeg het centrumgebied een duidelijk orthogonale structuur waarbij de straten haaks op elkaar staan. De bouwvlek van het wijkcentrum voegt zich met een rechthoekige vorm in die structuur. In deze periode is ook het centrale rechthoekige plein ontstaan als belangrijke publieke ruimte van de Meent. Alle bebouwing rond dit plein is in de loop der jaren vernieuwd, behalve aan de noordkant waar het wijkcentrum en de sportzaal staan.

Het is de wens om hier, met behoud van het wijkcentrum, de sportzaal en de overige functies, een woonzorgcomplex te vestigen. Het gebouw heeft de belangrijkste sociaal-maatschappelijke functie in de Hilversumse Meent. Het belang van dit gebouw voor de wijk rechtvaardigt de bijzondere positie die het op het plein inneemt. Deze positie is vergelijkbaar met de plek van een kerk op een dorpsplein, in andere dorpen. Het gebouw kan nog meer een relatie krijgen met het plein en het daarmee extra betekenis geven.

5.1.3. Hoogtes

In de Omgevingsvisie is gesteld dat in woonwijken twee tot vier woonlagen de regel is. Vijf tot zes woonlagen is een uitzondering, waarbij 25 meter als maximum wordt gehanteerd. Voor de hoogtes op de mogelijke bouwvlekken in het centrum van de Hilversumse Meent sluiten wij aan op de Omgevingsvisie.



Op de bijgevoegde kaart staan de maximale bouwhoogtes voor de verschillende bouwvlekken.

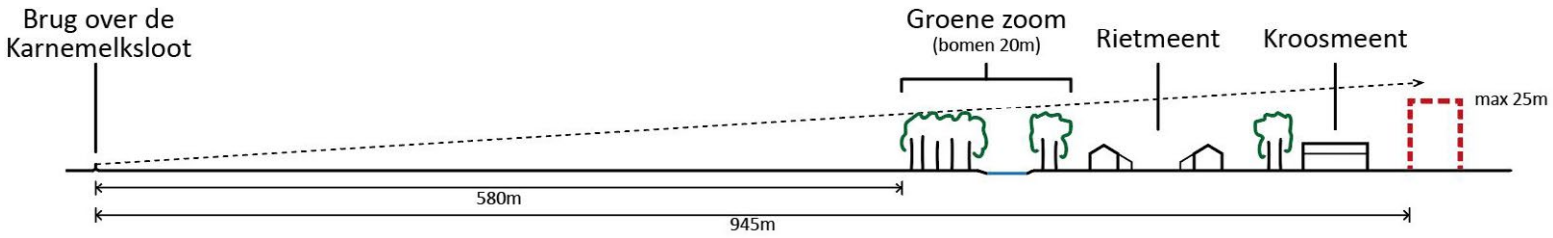
Met een bouwhoogte van maximaal 25 meter neemt de locatie van het wijkcentrum en de sportzaal een bijzondere positie in de Hilversumse Meent in. Dit is te verantwoorden, gelet op de bijzondere plek met de centrale ligging aan het plein en betekenis van het gebouw in combinatie met de gewenste invulling (zie paragraaf 5.1.2).

Om een gebouw van dergelijke omvang toch bij de omgeving te laten passen is het uitgangspunt om voor twee bouwdelen te kiezen: een basis met daarop bovenbouw.

De basis bestaat uit drie bouwlagen en sluit nadrukkelijk aan op de bebouwing in het centrum en het dorpse karakter van de wijk zoals mensen die op het plein ervaren. Pas vanaf grotere afstand is het geheel met alle lagen duidelijk zichtbaar. Om dit voor elkaar te krijgen, moet de bovenbouw ten opzichte van de basis duidelijk terugspringen (minimaal 2 meter).

Om ook de hoogste bouwlagen op menselijke maat en schaal te realiseren, is het gewenst dat bovenop de basis een nieuw (verhoogd) maaiveld komt, waaraan de bebouwing van de bovenbouw staat.

Met een totale hoogte van maximaal 25 meter is het gebouw een opvallende verschijning in de Meent. Van buiten de Hilversumse Meent is het gebouw niet te zien, mede dankzij de hoge bomen in de groene zoom. Zie afbeelding met de zichtlijn vanaf de brug over de Karnemelksloot.



Zichtlijn vanaf de brug over de Karnemelksloot



Oriëntatie bebouwing en toegangen



Parkeren en ontsluiting auto

5.1.4. Oriëntatie

Voor de dorpse beleving en de sociale veiligheid is contact met de straat en zicht hierop van belang. De toe te voegen bebouwing dient daarom een verbinding te hebben met levendige functies op de begane grond. Die functies kunnen voordeuren en leefruimtes (zoals een keuken) van woningen zijn, maar ook entreeportalen van appartementen, winkels, een gezondheidscentrum of het wijkcentrum. De woningen op de etages bieden zicht op de belangrijke openbare ruimtes: het centrale plein, het parkeerterrein bij het winkelcentrum of openbaar groen.

5.1.5. Parkeren

Ook voor de Hilversumse Meent willen we inzetten op alternatieven voor de privéauto. Dit doen we door het stimuleren van het gebruik van de fiets en deelvervoer, en het toevoegen van woningen in de nabijheid van een bestaande bushalte. Toch is het belang van de auto niet te onderschatten, gezien de ietwat geïsoleerde ligging van de dorpskern. Het parkeren van auto's is een ruimtelijk opgave.

Uitgangspunt voor de ontwikkelingen in het centrum is daarbij dat het parkeren op het terrein van de bebouwing moet worden opgelost. Voor de ontwikkeling op de plek van het wijkcentrum en de Zeggemeent lijkt dit goed mogelijk. Alleen voor het optoppen van Meentzicht en het bebouwen van de rand van het winkelcentrum is hier – vanwege het bestaande gebouw en de beperkte grootte van het terrein – geen ruimte voor op eigen terrein. Hier is slim dubbelgebruik* in de openbare ruimte een mogelijkheid, eventueel in combinatie met het uitbreiden van het aantal parkeerplekken in de openbare ruimte. Bijvoorbeeld op het parkeerterrein voor het winkelcentrum.

** Het parkeeronderzoek laat pieken en dalen in de parkeerbezetting in en rond het centrum zien.*

5.1.6. Toekomstbestendigheid

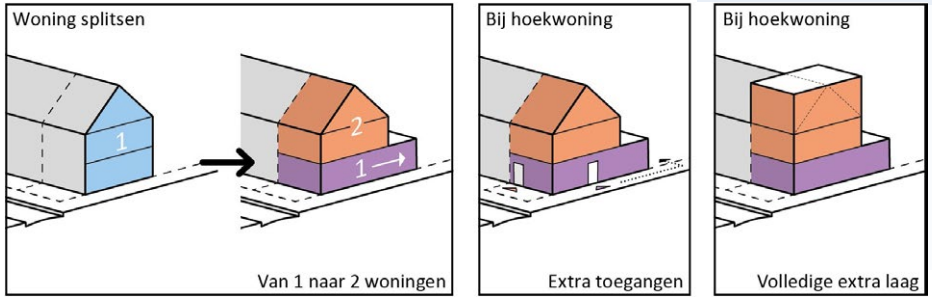
Voor nieuw te bouwen woningen wordt gekeken naar kansen voor een zo goed mogelijke toekomstbestendigheid, zoals een bijdrage aan waterbeheersing, het voorkomen van hitteoverlast en een lagere energierekening voor de bewoners. De gemeente Hilversum heeft zich in dit kader aangesloten bij het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en streeft naar het bijbehorende ambitieniveau zilver.

5.2. Ruimtelijke uitgangspunten woning splitsen

In het participatietraject met bewoners en woningbouwcorporaties is naar voren gekomen dat het splitsen van eengezinswoningen een mogelijkheid is voor het toevoegen van extra woningen. Door gebruik te maken van de bestaande bebouwing gaat dit niet ten koste van groen en wordt de kenmerkende bloemkoolstructuur van de wijk behouden.

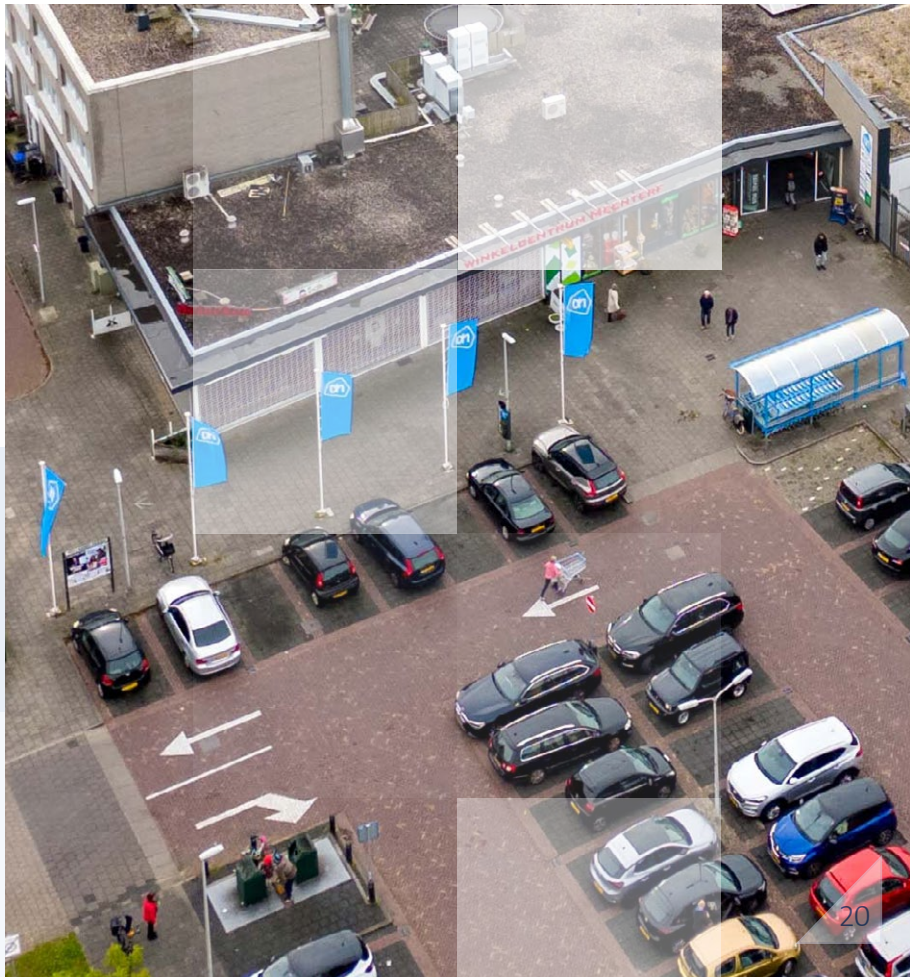
5.2.1. Splitsing van hoekwoningen

Splitsing kan veelal plaatsvinden binnen de bestaande woning. Vooral hoekwoningen zijn mogelijk extra aantrekkelijk voor splitsing. Een hoekwoning biedt de mogelijkheid om aan de kopse kant van de rij een extra toegang tot de woning te maken of een toegang tot de achtertuin; op veel plaatsen in de Meent staan namelijk bergingen in de voortuin en zijn achtertuinen enkel via de woning toegankelijk. Daarnaast biedt een hoekwoning de mogelijkheid tot het vergroten van de woning door de kap te vervangen door een volledige verdieping. Hoeken bieden hiertoe de mogelijkheid zonder dat dit het eenheidsbeeld van een buurt te zeer aantast.



5.2.2. Parkeren

Omdat splitsing binnen het bestaande gebouw plaatsvindt is het niet mogelijk om de volledige parkeervraag op eigen terrein op te lossen. In veel gevallen wordt er al in de voortuin geparkeerd, wat het groene karakter van de wijk niet ten goede komt. Er zal daarom moeten worden gekeken naar het gebruik van beschikbare (parkeer)plekken in de openbare ruimte. Daarbij is het nodig om rekening te houden met de bestaande parkeervraag van de huidige woningen. Uit parkeeronderzoek is gebleken dat op meerdere plekken in de woonbuurten, ook op de piekmomenten (de avond en nacht), parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Deze beschikbaarheid van parkeergelegenheid in de openbare ruimte is daarmee wel randvoorwaardelijk voor het kunnen splitsen van woningen.



6 OPGAVEN



De opgaven waar deze woonagenda op inspeelt, zoals ook benoemd in de inleiding van deze agenda en in de Woonvisie 2021-2030, zijn:

- Het toevoegen van woningen.
- Goede of betere benutting van de bestaande woonvoorraad.
- Streven naar het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag.
- Verbeteren van de openbare ruimte en leefbaarheid.

De opgaven staan hieronder schematisch weergegeven met daarbij de concrete activiteiten om hierin te voorzien. Het betreft een mix van fysieke en niet-fysieke maatregelen. In dit hoofdstuk worden de opgaven en activiteiten stuk voor stuk behandeld.

1 Toevoegen van woningen	A. Multifunctioneel woonzorgcomplex	B. Appartementen boven winkelcentrum	C. Optoppen Meentzicht
	D. Splitsen eengezinswoningen	E. Woningbouwcomplex door sloop/nieuwbouw Zeggemeent.	
2 Goede benutting bestaande voorraad	A. Woningdelen/zachte splitsing	B. (Pre-)mantelzorgwoningen	C. Optimaliseren inzet woonruimte-verdeelsysteem
	D. Dichtbij/naast senioren staan door wooncoach of seniorenmakelaar.	E. Maatwerk bieden bij verhuiswens	
3 Langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag	Fysiek: realiseren van woningen voor mensen met een zorgvraag.	Functioneel: aanpassingen in huidige woning en de directe woonomgeving.	Sociaal: hulp bij verhuizen (van zoeken naar woning tot verhuizing).
4 Verbeteren openbare ruimte en leefbaarheid	A. Verbeteren mobiliteit	B. Multifunctionele ontmoetingsplekken voor iedereen (inclusief).	C. Belevingswaarde van het groen verhogen.

6.1. Opgave 1:
Toevoegen van woningen

Met de toenemende vergrijzing gaat het vooral om het toevoegen van woningen in het sociale-, midden- en duurdere segment. Dit bevordert de doorstroming van ouderen met een (toekomstige) zorgvraag die nu in een eengezinswoning in de wijk wonen. In de wijk is ruim 30% van de bewoners 65 jaar of ouder en dit percentage neemt de komende jaren alleen maar toe. Vertaald naar aantallen gaat het om ongeveer 1.200 tot 1.600 ouderen. Van hen geeft ongeveer de helft aan op termijn graag te willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning met de nabijheid van zorg. Deze aantallen laten zien hoe belangrijk het is om zoveel mogelijk woningen voor ouderen te realiseren.

Daarnaast ligt er een opgave om betaalbare huurwoningen te realiseren voor jongeren die eraan toe zijn om het huis uit te gaan, maar wel dicht bij hun familie in de Meent willen blijven wonen. Hierdoor krijgen deze jongeren een kans om zichzelf verder te ontplooien. Jongeren die in de Meent blijven wonen, houden de wijk daarnaast levendig en vitaal.

Beide groepen – zowel ouderen als jongeren – willen het liefst in het centrum van de Hilversumse Meent wonen, vanwege alle voorzieningen en de levendigheid.

Naast de algemene uitgangspunten uit hoofdstuk 5, die voor iedere ontwikkeling gelden, benoemen we per woonoplossing aanvullende kaders en voorbeelden ter inspiratie.

Inspiratieschetsen en moodboards/referentiebeelden

Modellenstudies van de plannen tonen de ruimtelijke- en financiële haalbaarheid van het toevoegen van woningen. De geschetste beelden worden gebruikt als uitgangspunt bij de ontwikkeling van de plannen, al kan de uiteindelijke invulling hiervan afwijken.

6.1.1. Woonzorgcomplex

Om een multifunctioneel woonzorgcomplex te realiseren, met daarin ook woningen voor ouderen met een (toekomstige) zorgvraag, willen we het huidige wijkcentrum de Kruisdam, het jongerencentrum Web035 en de aangrenzende sportzaal slopen. Deze functies komen terug in het nieuw te bouwen woonzorgcomplex.

Dit is het project met de grootste impact, omdat dit de enige locatie in de wijk is waar het mogelijk is een substantieel aantal woningen te bouwen. Door hier woningen voor ouderen uit de wijk te realiseren, is het mogelijk om de doorstroming op gang te brengen. Ouderen kunnen doorstromen naar een passende woning en eengezinswoningen komen vrij voor de nieuwe generatie. Dit komt ten goede aan de ouderen die in de wijk willen blijven wonen en de woningzoekenden die willen verhuizen naar een eengezinswoning in Hilversum.

1 Toevoegen van woningen	Aantal extra woningen	Initiatiefnemer
A. Multifunctioneel woonzorgcomplex	Circa 100 woningen in verhouding 33% sociaal, 50% midden en 17% duur	Gemeente
B. Appartementen boven winkelcentrum	Circa 10 tot 20 betaalbare starterswoningen	Eigenaren winkelcentrum
C. Optoppen Meentzicht	Circa 10 tot 12 betaalbare starterswoningen	Corporatie G&O
D. Splitsen eengezinswoningen	Circa 10 tot 20 sociale huurwoningen	Corporaties de Alliantie en G&O
E. Woningbouwcomplex door sloop/nieuwbouw Zeggemeent	Circa 30 tot 40 woningen	Corporatie G&O

Ambitie:

- Het realiseren van honderd woningen, voornamelijk geschikt voor ouderen met een (toekomstige) zorgvraag. Het aantal van honderd woningen is minimaal nodig om een woonzorgcomplex te kunnen realiseren.
- Het woonzorgcomplex is in eerste instantie bedoeld voor doorstroming van ouderen in de wijk. Niet alleen vanwege de grote behoefte in de wijk zelf, maar ook om de druk op de zorg niet verder te laten toenemen.
- Variatie aan woningen in grootte en prijsklasse, zodat het woonzorgcomplex voor alle ouderen uit de wijk toegankelijk wordt.
- Concept met aandacht voor ontmoeting, waarbij bewoners ook voor elkaar zorgen. Ook valt te denken aan het toewijzen van enkele woningen in het complex aan jonge starters, die er bewust voor kiezen om bij te dragen aan de gemeenschap.
- Rekening houden met parkeernorm van 0,7 (gelijk aan serviceflat).
- Bestaande functies behouden, waaronder het wijkcentrum, de sportzaal, het jongerencentrum en fysiotherapie.
- Functies op de begane grond sluiten aan op het naastgelegen plein en winkelcentrum.
- Een goed participatieplan om wijkbewoners en andere belanghebbenden bij de planvorming te betrekken.

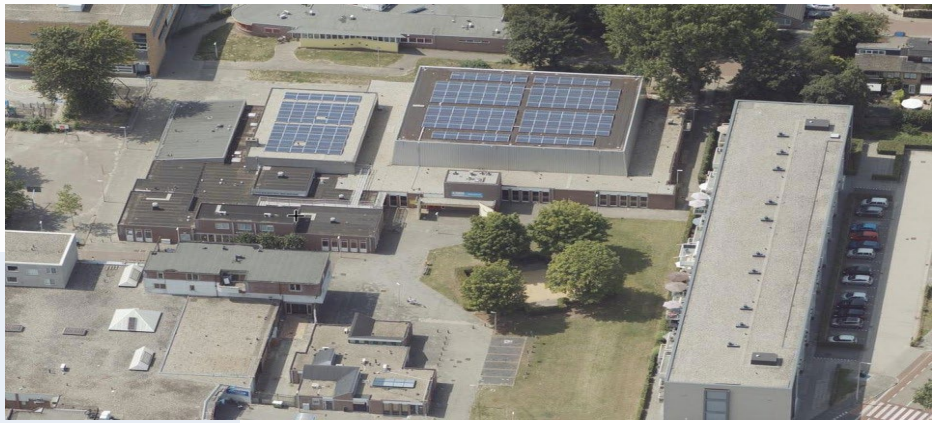
Inspiratie:

- Liv Inn (Hilversum, Habion), zie https://liv-inn.nl/
- Lopes Dias (Hilversum, de Alliantie), zie: https://hilverzorg.nl/huizen/lopes-dias/
- St. Joseph (Hilversum, G&O), zie: https://www.stjosephhilversum.nl/wonen
- Lang leven thuis flats: https://vitaalgezond.amsterdam/nieuwsbericht/lang-leven-thuisflats-woningen-voor-ouderen/
- https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/07/04/wo-zo-programma-wonen-ondersteuning-en-zorg-voor-ouderen

Initiatief:

Het initiatief voor de ontwikkeling van dit project komt vanuit de gemeente. De gemeente is eigenaar van het gebouw.

Huidige situatie:

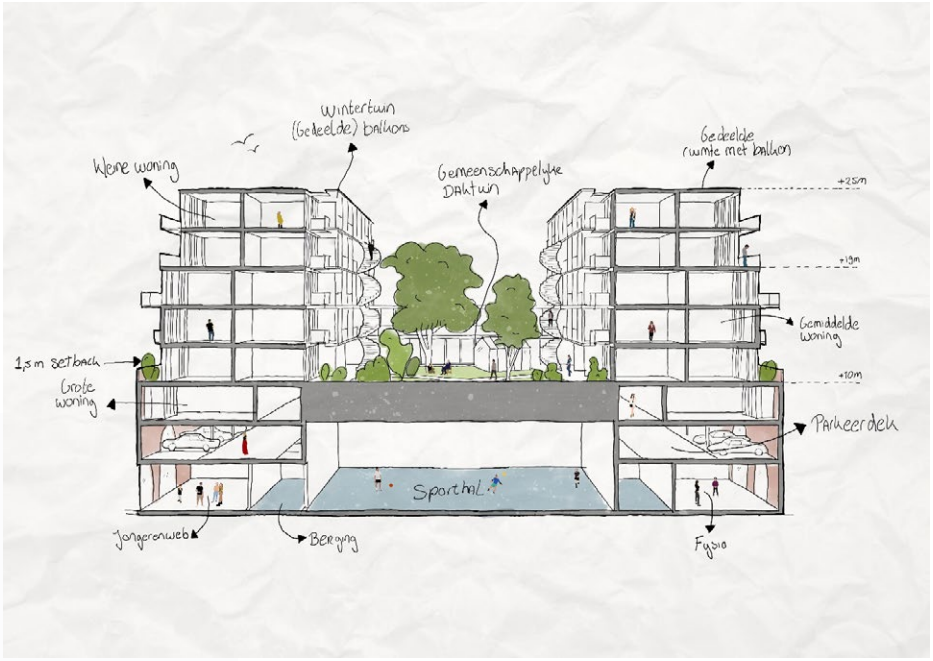


Inspiratieschetsen en referentiebeelden:





Inspiratieschets winkelcentrum met aansluiting op de huidige bebouwingsrand



Inspiratieschets voor de dwarsdoorsnede van het gebouw

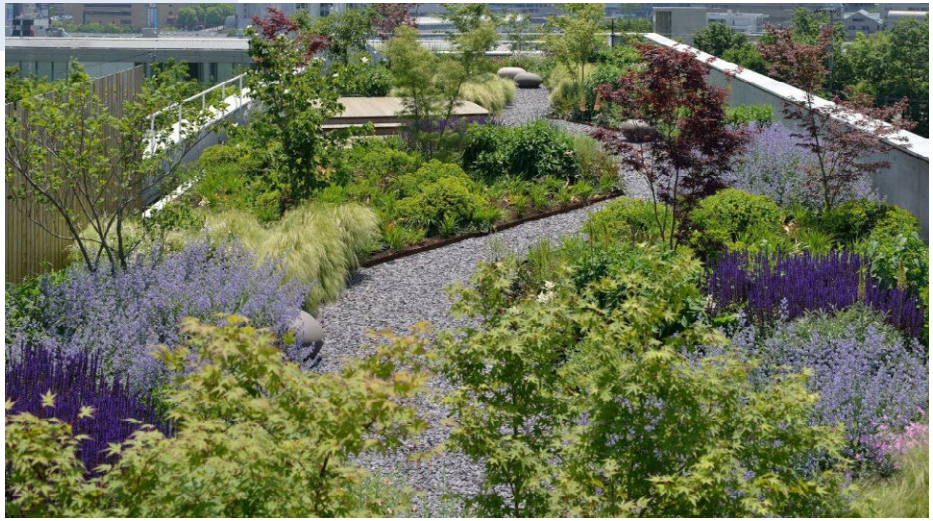
Inspiratieschetsen en referentiebeelden:

Inspiratiebeelden voor de galerij





Inspiratiebeelden voor de daktuin





6.1.2. Betaalbare huurwoningen voor jonge starters op of bij het winkelcentrum

Een betaalbare huurwoning in het centrum van de wijk is een wens die leeft onder jonge starters. Om hieraan tegemoet te komen, zien wij mogelijkheden voor appartementen boven het winkelcentrum en het zorgcentrum met huisartsen en apotheek. Het winkelcentrum is nu aan de parkeerterreinzijde één laag hoog. Aan de andere zijden van het winkelcentrum staan woningen die drie tot vier lagen hoog zijn. Het past in het straatbeeld om tot drie lagen aan de eenlaagsbebouwing toe te voegen.

Ambitie:

- De realisatie van circa tien tot dertig betaalbare huurwoningen, bijvoorbeeld geschikt voor starters tot en met 27 jaar. Hiermee willen we doorstroming in de wijk vanuit het ouderlijk huis bevorderen, net als terugkeer na een studie in een andere plaats.
- In het omgevingsplan hebben het winkelcentrum en het zorgcentrum de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming is onder meer wonen toegestaan.
- Volgens het huidige parkeerbeleid moet parkeren op eigen terrein worden opgelost. In lijn met deze woonagenda is de gemeente bereid mee te denken over een haalbare oplossing.
- Voor het tegengaan van hittestress, wateroverlast, en het verhogen van de woonkwaliteit en biodiversiteit verdient het de aanbeveling om het dak van het winkelcentrum te vergroenen door het aanleggen van een sedumdak.

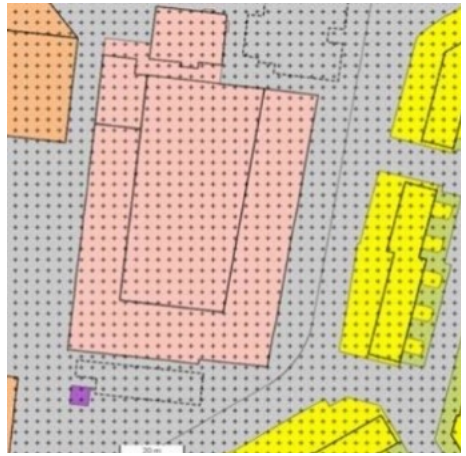
Inspiratie:

- optoppen-kansen-voor-vves-dankzij-extra-woningen en creative city solutions
- Houtbouw is dan een goede optie: blokje-op
- Optoppen met staalframebouw: optoppen met staalframebouw
- Subsidiemogelijkheden:
- https://sedumopjedak.nl/project/sedumdak-hilversum/
- https://www.noord-holland.nl/Actueel/Archief/2024/Mei_2024/Sneller_extra_woonlaag_op_gebouwen_met_handreiking. Aandachtspunt hierbij is de eis van de provincie Noord-Holland om voor de bouw van de extra woonlaag biobased of secundaire materialen te gebruiken.

Initiatief:

- Het initiatief voor deze ontwikkeling ligt bij de winkeliers. Zij zijn gedeeld eigenaar van het dak van het winkelcentrum. Uiteraard is de gemeente bereid om mee te denken bij de aanvraag, het opstellen van het stedenbouwkundig plan en begeleiding.





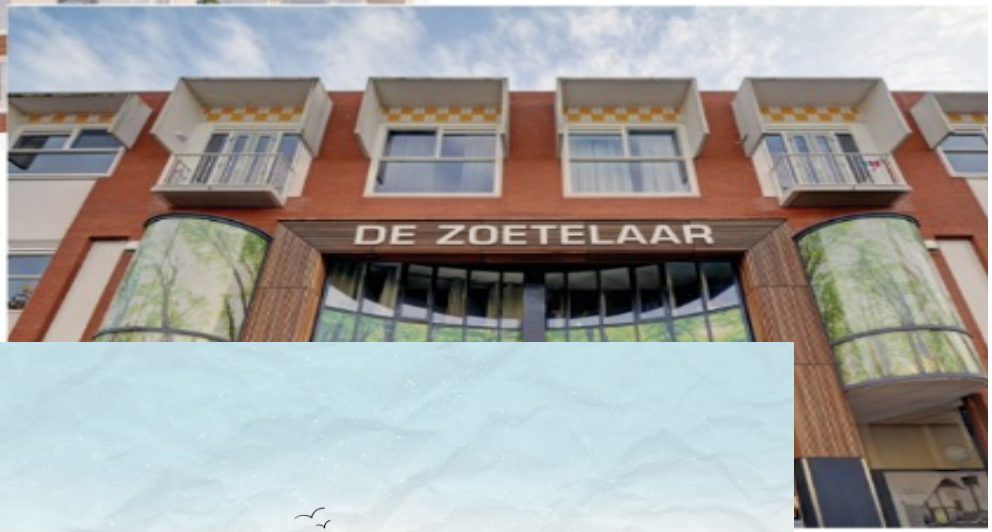
Huidige situatie

Inspiratieschetsen en referentiebeelden:



Visual van optoppen







De contour van de 'doos' is geaccentueerd met een lichtgrijs kader van gezet staal.



Inspiratieschets winkelcentrum met aansluiting op de huidige bebouwingsrand

6.1.3. Optoppen Meentzicht

Optoppen is het verhogen van een bestaand gebouw met één of meerdere bouwlagen. Het is een relatief snelle manier om woningen toe te voegen op een plaats waar nu al bebouwing is.

Ambitie:

- Het appartementencomplex Meentzicht van woningcorporatie G&O telt nu vier lagen. Het ruime dak biedt kansen voor het toevoegen van een extra laag voor de realisatie van zo'n tien tot vijftien woningen.
- Voor starters met een middeninkomen is er nu niets in de wijk. Gezien de toenemende zorgvraag en de behoefte om het voorzieningenniveau op peil te houden, is het slim om ook huisvesting voor deze groep te bieden. Het optoppen van Meentzicht lijkt hiervoor een geschikte oplossing.
- Terugspringen vanaf de buitengevel is gewenst voor het beeld.

Inspiratie:

- https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/optoppen
- https://www.noord-holland.nl/Actueel/Archief/2024/Mei_2024/Sneller_extra_woonlaag_op_gebouwen_met_handreiking
- https://www.creativecitysolutions.com/
- Houtbouw is dan een goede optie: https://www.duravermeer.nl/woningbouw/expertises/blokje-op/
- Optoppen met staalframebouw: file:////FS/nas/Users/rhz/Downloads/Bewoond%20optoppen%20met%20staalframebouw-1-2.pdf

Initiatief:

Woningcorporatie G&O is bereid deze mogelijkheid te overwegen, zodra zich hiervoor een natuurlijk moment aandient.

Huidige situatie:



Referentiebeelden:







6.1.4. Toevoegen woningen aan de Zeggemeent

Aan de Zeggemeent staan nu twaalf bungalows die woningcorporatie G&O verhuurt aan senioren. De bungalows zijn bijna 50 jaar oud, maar bouwtechnisch nog goed. De bungalows zijn ruim van opzet en liggen centraal nabij het winkelcentrum. Tijdens de tafelgesprekken met wijkbewoners is deze locatie genoemd voor het toevoegen van extra woningen.

Deze locatie wordt, vanwege de huidige staat van de woningen en de recente verduurzaming, gezien als een mogelijkheid voor de wat verdere toekomst (15-20 jaar).

Ambitie:

- Toevoegen van dertig tot veertig woningen. Dit kan een combinatie zijn van grondgebonden woningen en appartementen.
- Deze woningen kunnen ruimte bieden aan een mix van doelgroepen: jongeren, senioren en gezinnen.
- Deze verschillende mogelijkheden voor type woningen en doelgroepen maken het ook mogelijk om de keuzes hiervoor af te stemmen op de vraag voor de wat langere termijn.

Inspiratie:

- Collectief woonhof waarbij het ontwerp is afgestemd op sociale interactie om het welzijn van bewoners te bevorderen: https://www.trebbe.nl/projecten/meerstad-de-zeilen-vlek-9/
- Eigentijds woonhof, woonhof 2.0 concept met als centrale begrippen sociale duurzaamheid, veiligheid en geborgenheid, semi-publieke buitenruimten én privétuinen, en comfortabele levensloopbestendige woningen: https://kuinkuin.nl/projecten/eigentijds-woonhof/

Initiatief:

G&O heeft onlangs flink geïnvesteerd in deze woningen. De woningcorporatie is niet van plan de woningen op korte termijn te slopen, maar is bereid om mee te denken of dit een optie is voor de toekomst. Een moment voor sloop/nieuwbouw kan zich aandienen na de bouw van het woonzorgcomplex.

Huidige situatie:



Inspiratieschetsen en referentiebeelden:



Inspiratieschets Zeggemeent vanaf parkeerterrein winkelcentrum



Inspiratieschets Zeggemeent (links) activeert de groenstructuur

6.1.5. Splitsing van enkele sociale huurwoningen

Momenteel worden veel eengezinswoningen bewoond door één of twee ouderen. Deze woningen voldoen in sommige gevallen niet meer aan de woonbehoefte, omdat ouderen slechter ter been worden en de woning hier niet op is aangepast. Door zo'n eengezinswoning te splitsen, is het mogelijk er twee woningen te realiseren: een gelijkvloerse woning voor ouderen op de benedenverdieping en een bovenwoning voor jongeren.

Op deze manier is er geen aantasting van de huidige (groen)structuur van de wijk. Ook wordt de bestaande bebouwing beter benut aangezien er nu veel 'slaapkamerleegstand'/onbenutte ruimte is. Daarnaast geeft deze woningsplitsing de kans om blinde gevels te verfraaien.

Ambitie:

- Circa tien tot twintig hoekwoningen splitsen in twee betaalbare huurwoningen.
- De benedenwoning uitbouwen en levensloopbestendig maken voor een senior (65+).
- De bovenwoning geschikt maken voor een starter en/of iemand die zorg kan verlenen of hulp kan bieden (door bijvoorbeeld boodschappen te doen) aan de oudere bewoner op de begane grond.
- Veel hoekwoningen hebben een blinde gevel. Woningsplitsing biedt de kans om hier ramen en (voor)deuren toe te voegen, wat het aanzicht en de leefbaarheid ten goede komt.

Inspiratie:

- https://www.platform31.nl/artikelen/efficient-gebruik-van-corporatiebezit-zayaz-koploper-met-woningsplitsing/
- https://www.youtube.com/watch?v=QIeCNrhkR_w

Initiatief:

De corporaties hebben interesse in woningsplitsing in de Hilversumse Meent. In de Hilversumse wijk Kerkelanden is de Alliantie momenteel bezig met een pilot om eengezinswoningen te splitsen. In samenwerking met Amaris realiseert de Alliantie een seniorenwoning op de begane grond met daarboven een woning voor een zorgverlener.

Huidige situatie:





6.2. Opgave 2:
Een goede benutting van de bestaande voorraad

Naast nieuwbouw zijn er ook mogelijkheden om de bestaande woningen efficiënter te benutten. Dit kan bijvoorbeeld met aanpassingen om de woning levensloopgeschikt te maken, maar ook door maatregelen om de instroom en doorstroming beter te bevorderen. Hieronder staan de maatregelen waarop we willen inzetten.

2 Goede benutting bestaande voorraad	Opgave	Initiatiefnemer
A. Woningdelen/zachte splitsing	• Inwoning • Kamerverhuur • Zachte splitsing/combinatiewonen	Gemeente i.s.m. de corporaties en Kamers met Aandacht
B. (Pre-)mantelzorgwoningen	Het beleid uitbreiden met de mogelijkheid voor pre-mantelzorgwoningen. Dit zorgt ervoor dat het mogelijk is om mantelzorgwoningen te realiseren op het moment dat er nog geen intensieve zorg nodig is, maar het wel wenselijk is dat een oudere bij familie komt te wonen of andersom.	Gemeente
C. Optimaliseren inzet woonruimteverdeelsysteem	• Toewijzings- en voorrangsregelingen inzichtelijk maken en toepassen • Hulp bij zoeken en reageren • Inschrijvingscheck	Gemeente en de corporaties i.s.m. WoningNet
D. Dichtbij/naast senioren staan door wooncoach of seniorenmakelaar	Inzet wooncoach voor corporatiewoningen en seniorenmakelaar voor koopwoningen.	Corporaties voor wooncoach en gemeente voor opzet seniorenmakelaar
E. Maatwerk bieden bij verhuiswens	• Extra voorrangsregelingen • Verhuisbijdrage • Huurkorting of huurgewenning • Flexibel beleid bij herstel in oude staat	Gemeente en corporaties

6.2.1. Stimuleren van woningdelen

Waarom en voor wie?

In de Meent staan veel grote eengezinswoningen die niet altijd volledig in gebruik zijn. Er is dan sprake van een zogenoemde ‘slaapkamerleegstand’. Soms kiezen zittende bewoners er daarom voor om hun woning te delen. Redenen hiervoor zijn kostenbesparing, het tegengaan van eenzaamheid of het helpen van personen die in de huidige huizenmarkt geen woning kunnen vinden.





Verschillende vormen van woningdelen

Er zijn verschillende vormen van woningdelen, hieronder staan drie gangbare vormen beschreven:

- Inwoning: iemand in huis laten wonen zonder hier huur voor te vragen.
- Kamerverhuur of hospitaverhuur: het verhuren van een onzelfstandige woonruimte die maximaal 25% van het totale vloeroppervlakte van de gehele woning bedraagt. Onzelfstandige woonruimte is woonruimte die vanwege de afwezigheid van een eigen toegangsdeur en belangrijke woonvoorzieningen, zoals een keuken en sanitair, niet zelfstandig door één huishouden kan worden bewoond. Een mooi voorbeeld is Kamers met Aandacht. Deze stichting biedt kwetsbare jongeren (van 18 tot 23 jaar) een extra steun in de rug door hen – wanneer zij zelfstandig gaan wonen – te koppelen aan huiseigenaren die een kamer over hebben.
- Zachte splitsing: het verbouwen van een deel van een woning zodat twee of meer huishoudens hier kunnen wonen met ieder een eigen kamer en sanitair, en verder gedeelde voorzieningen.

Rol van de gemeente

- Faciliteren en stimuleren van woningdelen d.m.v. het verstrekken van informatie.
- Verkennen van het opzetten van een subsidie voor initiatieven zoals Kamers met Aandacht.

6.2.2. Pre-mantelzorgwoningen

Waarom en voor wie?

De gemeente Hilversum wil beleid ontwikkelen voor pre-mantelzorgwoningen. Er is sprake van een mantelzorgwoning wanneer één huishouden van maximaal twee personen wordt gehuisvest in of bij een bestaande woning, waarbij minstens één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning. Momenteel is het in Hilversum vaak mogelijk om vergunningsvrij een mantelzorgwoning te realiseren als daarvoor een medische verklaring is. Door pre-mantelzorgwoningen mogelijk te maken, worden mantelzorgwoningen al toegestaan op het moment dat er nog geen intensieve zorg nodig is, maar het wel wenselijk is dat een oudere of zorgbehoevende bij familie komt te wonen of andersom. Er is dan dus geen medische verklaring nodig. Zo kunnen de inwoners van Hilversum, en dus de Hilversumse Meent, zich voorbereiden op de tijd dat deze zorg wel noodzakelijk is.

Rol van de gemeente

Ontwikkelen van beleid dat het plaatsen van pre-mantelzorgwoningen in Hilversum mogelijk maakt.





6.2.3. Instrumenten om instroming en doorstroming te bevorderen

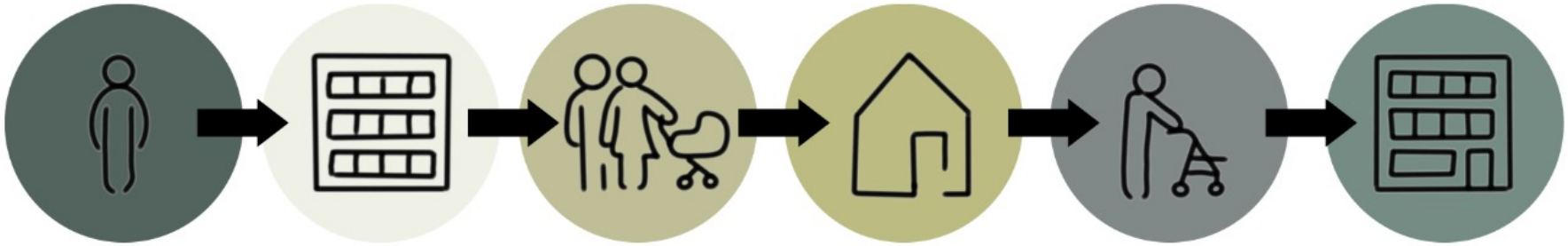
Waarom en voor wie?

Momenteel wonen veel ouderen in de wijk alleen of met zijn tweeën in grote huizen. Wanneer er (senioren)woningen in de wijk worden toegevoegd, komen sommigen van deze grote woningen vrij. Zo komt een verhuisketen (doorstroming) op gang waarbij meerdere huishoudens een passende woning vinden. Aan het einde van de verhuisketen staat mogelijk een starter die zo ook in de wijk kan komen wonen. Maar er zijn ook factoren die de doorstroming belemmeren. Met onderstaande maatregelen willen we deze belemmeringen zoveel mogelijk wegnemen.

Optimaliseren inzet woonruimteverdeelsysteem

WoningNet is vaak onbekend bij mensen die al lang in hetzelfde huis wonen. Om het proces – van inschrijven bij WoningNet tot het reageren op huizen – goed te laten verlopen, kunnen onderstaande maatregelen helpen:

- Toewijzings- en voorrangsregelingen inzichtelijk maken
- Hulp bij zoeken en reageren
- Inschrijvingscheck





Dicht bij de senior/doelgroep staan of zelfs ernaast

Verhuizen is een grote stap. Zeker als iemand jarenlang in hetzelfde huis heeft gewoond. Begeleiding bij het nadenken over een volgende stap, het zoeken naar een passende woning en het organiseren van een verhuizing kan de drempel net wegnemen. Maatregelen die we hiervoor kunnen nemen zijn:

- Inzet wooncoach voor huurders bij de woningcorporaties.
- Seniorenmakelaar voor huiseigenaren of huurders in de vrije sector.
- Hulp bij verhuizing en/of klussen.



Maatwerk waar nodig

Dit is een toolbox met maatregelen om in te kunnen zetten wanneer het echt nodig is. Denk hierbij aan:

- Extra voorrangsregelingen voor ouderen uit de wijk op de zorg- en seniorenwoningen.
- Verhuisbijdrage: om de totale verhuiskosten te verlagen en zo de financiële drempel (deels) weg te nemen.
- Huurkorting of huurgewenning: het verhuizen naar een nieuwe woning gaat soms gepaard met een verhoogde huur. Door een huurkorting of huurgewenning is het mogelijk om deze drempel (deels) weg te nemen.
- Flexibel beleid bij herstel ‘in de oude staat’ en de zelf aangebrachte voorzieningen.

Inspiratie: Doorstroomregeling van Woonplus in Schiedam

Rol van de gemeente

De gemeente onderzoekt samen met andere gemeenten en corporaties uit de regio of het mogelijk is bovenstaande maatregelen te verwerken in een nog op te zetten doorstroomregeling. Hiervoor is een regionale projectleider aangesteld.

6.3. Opgave 3:
Langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag

Ouderen die hulp nodig hebben, kunnen zelfstandig blijven wonen zolang hun woning en omgeving het toestaan. Wanneer het nodig is, kunnen zij hun woning aanpassen. Maar verbetert de woonsituatie daarmee niet genoeg? Dan moeten zij kunnen kiezen uit een aanbod van geschikte woningen of nieuwe woonzorg-vormen voor ouderen.

3 Langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag	Opgave	Initiatiefnemer
Fysiek: realiseren van woningen voor mensen met een zorgvraag.	• Realisatie woonzorgcomplex	Gemeente
Functioneel: aanpassingen in huidige woning en de directe woon-omgeving.	• Informatievoorziening: waar kunnen ouderen terecht als er aan-passingen in de woning nodig zijn? • Signaleren als ouderen aanpassingen nodig hebben. • Zorgen voor drempelvrije routes bij nieuwbouw en herinrich-ting straten.	Gemeente i.s.m. Netwerk Zorg en Welzijn en corporaties
Sociaal: hulp bij verhuizen (van zoeken naar woning tot verhuizing).	• Inzet wooncoach • Instellen seniorenmakelaar	Gemeente, corporaties en Versa Welzijn

6.3. Opgave 4:
Maatregelen om de openbare ruimte te verbeteren of de leefbaarheid te bevorderen

Een woning en de omgeving waarin die staat zorgen samen voor woongeluk. Door het toevoegen van (levensloopbestendige) woningen, het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en de beoogde doorstroommaatregelen, kunnen ouderen doorstromen naar passende woningen. Zo komt er meer ruimte voor jonge gezinnen en starters. Dit zorgt voor meer diversiteit in de inwonerssamenstelling en dat heeft weer gevolgen voor de behoeften die er zijn voor de leefomgeving.

Om ervoor te zorgen dat de Meent voor alle inwoners een prettige woonomgeving blijft, zijn – op basis van de participatie in de wijk en de wijkanalyse – de volgende ambities opgesteld:

4) Verbeteren openbare ruimte en leefbaarheid	Opgave	Initiatiefnemer
A. Verbeteren mobiliteit	• Alle straten in de wijk behalve de rondwegen worden 30 km/u. • Op zoek naar creatieve oplossingen om vervoer in en naar de wijk te verbeteren. Het fietspad van Hilversum naar de Meent deels verlichten.	Gemeente
B. Multifunctionele ontmoetingsplekken voor iedereen (inclusief)	Creëren van drie multifunctionele ontmoetingsplekken d.m.v. placemaking. Mogelijke plekken: crossbaan, een versteende speeltuin, plein bij het wijkcentrum.	Gemeente
C. Belevingswaarde van het groen verhogen	• Versteende speeltuinen vergroenen door aanleg natuurspeeltuinen. • Stimuleren van groene buurtinitiatieven zoals tegelwippen en boomspiegels adopteren. • Meer mogelijkheden voor recreatie in de groengordel.	Gemeente i.s.m. wijkbewoners

6.4.1. Verbeteren van de mobiliteit

Vanwege de ligging van de wijk en het beperkte openbaar vervoer zijn wijkbewoners in grote mate afhankelijk van hun eigen auto. Dit geeft ook problemen zoals overlast van te hard rijden en de parkeerdruk bij het winkelcentrum. Vanwege de vergrijzing is er bovendien een toenemende afhankelijkheid van het openbaar vervoer. Zo zijn bepaalde voorzieningen als een ziekenhuis en tandarts niet aanwezig in de wijk. Een aantal fiets- en wandelpaden zijn op dit moment niet verlicht, waardoor bewoners zich in het donker minder veilig voelen om zich te voet of per fiets in de wijk en naar Hilversum te bewegen. Hieronder zijn de ambities op het gebied van mobiliteit beschreven.

Plannen	Waarom	Rol van de gemeente
Alle straten in de wijk behalve de rondwegen worden 30 km/u.	Verbeteren van de leefbaarheid.	Initiatiefnemer
Meedenken over creatieve oplossingen om vervoer in en naar de wijk te verbeteren in navolging van de Meent Mobiel.	Door de vergrijzing zijn steeds meer ouderen in de wijk afhankelijk van openbaar vervoer. Daarnaast willen wij de parkeerdruk in de wijk niet verhogen en is het van belang dat er alternatieven zijn voor de eigen auto.	Meedenken en daar waar nodig faciliteren.
Verkennen mogelijkheden toevoegen verlichting bij fiets- en wandelpaden.	Verbeteren van de veiligheid en bevorderen van fietsverkeer tussen de Hilversumse Meent en de rest van Hilversum.	Initiatiefnemer (deels afhankelijk van de provincie Noord-Holland)



6.4.2. Creëren van multifunctionele ontmoetingsplekken voor iedereen

De wijk is 50 jaar geleden gebouwd voor vooral jonge gezinnen. Daarom zijn destijds veel speeltuinen aangelegd. Deze speeltuinen bestaan nog steeds, maar omdat er veel minder kinderen zijn, worden sommigen weinig gebruikt. Ook is een gedeelte van deze speeltuinen sterk verouderd en versteend. Oudere kinderen en jongeren hebben in de wijk momenteel weinig mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. Daarom hebben kinderen uit de wijk in het zuiden zelf een crossbaan aangelegd. Er is een wens om deze te verfraaien. Ook is er behoefte aan een jongerenontmoetingsplek waar de overige wijkbewoners geen overlast van hebben. Daarnaast is het wijkcentrum momenteel vooral een plek waar ouderen elkaar ontmoeten. Het nieuwe bestuur van de Stichting Hilversumse Meent wil graag een breder publiek verwelkomen. De ambitie is om de samenhang tussen jong en oud te bevorderen door aanpassingen te doen aan de inrichting van de openbare ruimte.

Plannen	Waarom	Rol van de gemeente
Creëren van drie multifunctionele ontmoetingsplekken d.m.v. placemaking (inrichten van de openbare ruimte in samenspraak met de gebruikers).	Er is door wijkbewoners van verschillende leeftijden behoefte aan plekken in de wijk om elkaar te kunnen ontmoeten. Door deze ruimtes samen met de gebruikers ervan in te richten, voldoen deze aan hun behoeften.	Het aanstellen van een projectleider die samen met de wijkbewoners gaat kijken naar de inrichting van de multifunctionele ontmoetingsplekken.

Crossbaan, versteende speeltuin Kroosmeent en plein in het centrum







Inspiratie:

bewegingstuin, ontmoetingsplek bij het wijkcentrum, vergroende speeltuin aan de Klavermeent.







6.4.3. Belevingswaarde van het groen verhogen

De Meent is een prettige wijk om te wonen, mede door het groene karakter van de wijk. Dit groen is vooral rondom de wijk te vinden, in de zogenoemde groengordel en de aangrenzende natuurgebieden. Niet al dit groen wordt optimaal benut en vooral in de wijk is er sprake van verharding. In de toekomst zullen hittestress en wateroverlast vaker voorkomen. Groen kan hierbij helpen. De ambitie is daarom om de biodiversiteit te vergroten en het gebruik van het groen te verbeteren, wat voor meer belevingswaarde van het groen zorgt.





Plannen	Waarom	Rol van de gemeente
Versteende speeltuinen vervangen door groene natuurspeeltuinen. (Project Vergroenen Speelplekken, Woonagenda Groen)	Speeltuinen worden zo aantrekkelijker voor de jeugd in de wijk en natuurspeeltuinen dragen bij aan biodiversiteit en het tegengaan van hittestress en wateroverlast.	Initiatiefnemer.
Stimuleren van groene buurtinitiatieven zoals tegelwippen en boomspiegels adopteren. (Project verwijderen zinloze verharding & Project stimuleren groeninitiatieven, Woonagenda Groen)	Dit verbetert de biodiversiteit, gaat hittestress en wateroverlast tegen en maakt de publieke ruimte aantrekkelijker zodat meer mensen naar buiten gaan en elkaar daar ontmoeten.	Initiatief moet komen vanuit wijkbewoners en betrokken partijen. Gemeente faciliteert.
Meer mogelijkheden bieden voor recreatie in de groengordel, zoals een sportieve wandelroute, een voetbalveldje, een visplek en een hondenzwemplaats.	Recreëren in het groen is belangrijk voor wijkbewoners. Als de doorstroming op gang komt, en meer gezinnen in de Meent wonen, wordt er meer druk op het groen uitgeoefend. Het helpt als het groen daarop is ingericht.	Gemeente is initiatiefnemer. Sluit aan bij het project voor inrichting en gebruik van de groengordel in de Hilversumse Meent.

Geveltuin (huidige situatie en mooi voorbeeld) en boomspiegel adopteren
huidige situatie





mooi voorbeeld





Bijlage: Buiten scope van deze agenda

Meenemen met visie op buitengebied

Bouwen net buiten De Meent, bij de Melkmeent

Meerdere bewoners hebben tijdens de wijkbijeenkomst gevraagd of het mogelijk is om net buiten de Meent op de landbouwgronden te bouwen. Bij de planontwikkeling van de Hilversumse Meent is ooit al gekeken naar woningbouw op deze locatie. Destijds was het plan om de wijk groter te bouwen. Bewoners van het eerste uur weten dit nog. Tegenwoordig wordt anders over landbouw gedacht dan vroeger. Weegt het oplossen van woningnood zwaarder dan het behoud van landbouwgrond? Dit is een vraag die nu niet is te beantwoorden, maar wel kan worden meegenomen bij de nog op te stellen Visie op het Buitengebied.

Aandachtspunten hierbij zijn:

- Grond is niet van de gemeente (van de boer).
- Hoewel het agrarische grond betreft, zorgt de nabijheid van natuurgebieden rondom de Meent ervoor dat de provincie en Natuurmonumenten terughoudend zijn over het toevoegen van woningen op deze locatie.
- Inspiratie: https://erfdelen.nl

Flexwoningen of (luxe) kleinschalige appartementen op het crossbaantje

Het crossbaantje is tijdens de wijkbijeenkomst ook door meerdere bewoners aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie. Als argumenten hiervoor gaven bewoners mee dat de crossbaan nauwelijks wordt gebruikt. Ook zou het geschikt zijn omdat omwonenden hier niet gelijk last van hebben aangezien de crossbaan redelijk afgelegen ligt.

Deze locatie is eveneens onderdeel van de groenstructuur. Of hier bebouwing wenselijk is, is ook een vraag die meegenomen kan worden bij de nog op te stellen Visie op het Buitengebied.

Aandachtspunten zijn:

- Deze locatie ligt nabij natuurgebieden.
  Wat is de rol in de ecologische structuur?
- In de wijk zijn geen leuke voorzieningen voor de jeugd.
  De crossbaan is door jongeren zelf opgezet. Als deze verdwijnt, moet er op een andere locatie iets voor jongeren terugkomen.

Niet-wenselijke woonoplossingen

In gesprek met bewoners zijn ook enkele woonoplossingen genoemd die na het haalbaarheidsonderzoek zijn afgevallen.

Tiny houses op onbenutte parkeerplaatsen aan de rand van de wijk

Dit is niet wenselijk, omdat wij de onbenutte parkeerplaatsen willen inzetten als parkeeroplossing bij het optoppen en splitsen van woningen, waarbij het niet lukt om parkeren op eigen terrein te realiseren. Daarnaast hebben veel bewoners aangegeven tegen woningen in en nabij de groengordel te zijn. Tenslotte maakt deze oplossing de bouw van maximaal vijf tot tien tiny houses mogelijk, wat te weinig impact op de woonbehoefte heeft.

Flexwoningen of klein appartementencomplex op onbenutte groene velden

Dit is niet wenselijk omdat er vanuit de wijk veel weerstand is tegen bouwen in het groen. Dit is ook als een van de waarden meegegeven tijdens de gesprekken met wijkbewoners (zie hoofdstuk 4). Ook blijkt deze oplossing financieel niet haalbaar, want dit zou betekenen dat er naast de bouw van woningen ook een kostbare infrastructuur moet worden aangelegd. Tenslotte past deze oplossing niet in het huidige groenbeleid van de gemeente, waarbij juist groen moet worden toegevoegd.

Woningen toevoegen bij de Meentwerf

Dit is niet wenselijk om meerdere redenen:

- Door woningen toe te voegen, kan er mogelijk een conflict ontstaan met de huidige activiteiten aangezien bewoners reuring voor de deur niet altijd kunnen waarderen.
- Uit een eerste snelle studie blijkt dat er slechts plek is voor vijf tot tien woningen. De impact van deze woonoplossing is dus laag.
- De Meentwerf kan ook dienen als tijdelijke locatie voor het wijkcentrum, wanneer het huidige gebouw wordt gesloopt.Geveltuin (huidige situatie en mooi voorbeeld) en boomspiegel adopteren (huidige situatie en mooi voorbeeld).

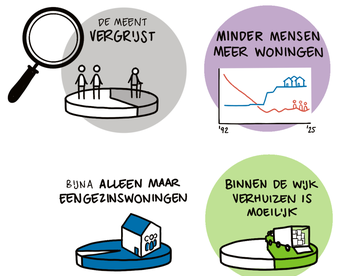


Hilversum
Mediastad

Concept Woonagenda Hilversumse Meent 2025-2030: een thuis voor iedereen

Hoe komt de woonagenda tot stand:

WIJKANALYSE (INCL. ENQUÊTE)



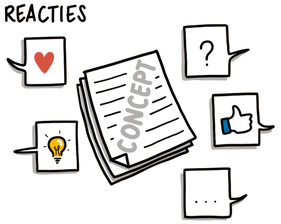
PARTICIPATIE BIJEENKOMSTEN



KEUZE VOOR HAALBARE OPLOSSINGEN



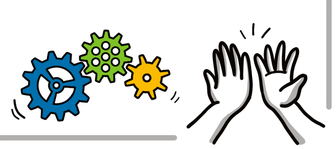
CONCEPT WOONAGENDA +OPHALEN REACTIES



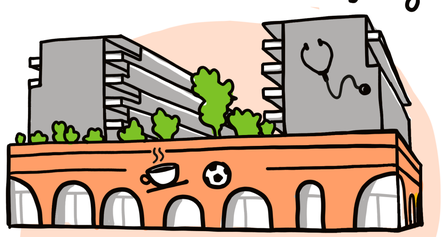
DEFINITIEVE WOONAGENDA

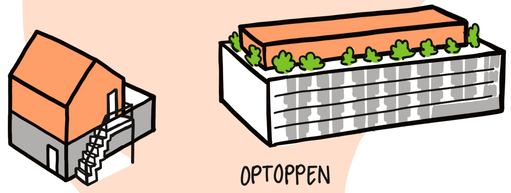


SAMEN AAN DE SLAG RICHTING DE UITVOERING



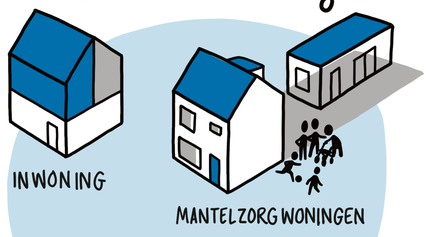
Toevoegen van woningen voor ouderen & jongeren

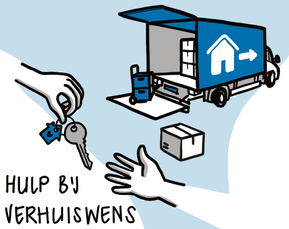




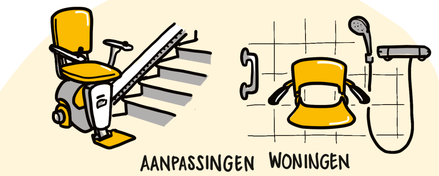


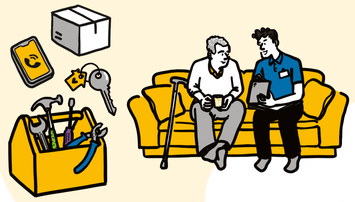
Goede benutting bestaande woningen





Langer zelfstandig wonen met een zorgvraag





Verbeteren openbare ruimte & leefbaarheid





Kansrijke oplossingen uit de wijk



LILIAN LEAHY - DE BETEKENAAR

Hilversum Mediastad

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1373035
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2024-67
Portefeuillehouder	J. Kalk	Datum	6 november 2024
Informatie bij	Rozemarijn de Heer	Tel. nr.	(035) 629 2615

Onderwerp

Concept Woonagenda Hilversumse Meent 2025-2030

Kernboodschap

In de concept 'Woonagenda Hilversumse Meent 2025-2030' staan verschillende concrete activiteiten om ervoor te zorgen dat de Hilversumse Meent ook in de toekomst een prettige, leefbare woonomgeving is met betaalbare en kwalitatief goede woningen. De oplossingen en activiteiten die we beschrijven in deze woonagenda spelen in op de woonbehoefte in de wijk en gewenste verbeteringen in de woonomgeving. Deze woonagenda is na een uitgebreid participatietraject met de werkgroep wonen van de Stichting Hilversumse Meent, klankbordgroep van betrokken wijkbewoners, corporaties, winkeliers, zorg en welzijnpartners, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Monumenten, meedenksessies met college- en raadsleden en tafelgesprekken met vele wijkbewoners tot stand gekomen.

Het hart van de woonagenda wordt gevormd door het voorstel voor de realisatie van een multifunctioneel woon-zorgcomplex met ruim 100 woningen geschikt voor ouderen met een (toekomstige) zorgvraag. Dit woon-zorgcomplex is voorzien op de locatie van het wijkcentrum de Kruisdam, het jongerencentrum Web035, fysio en de aangrenzende sportzaal, waarbij alle huidige functies behouden blijven. Dit is het project met de grootste impact, omdat dit de enige locatie in de wijk is waar het mogelijk is een substantieel aantal woningen te bouwen. Door hier woningen voor ouderen uit de wijk te realiseren, is het mogelijk om de doorstroming op gang te brengen. Ouderen kunnen doorstromen naar een passende woning en eengezinswoningen komen vrij voor de nieuwe generatie. Dit komt ten goede aan de ouderen die in de wijk willen blijven wonen en de woningzoekenden die willen verhuizen naar een eengezinswoning in Hilversum.

Deze raadsinformatiebrief volgt op het besluit in college van Burgemeester en Wethouders op 8 oktober 2024, waarin is besloten dat deze concept woonagenda klaar is voor een externe feedbackronde.
Op 10 oktober 2024 is een informatieavond georganiseerd om raadsleden de kans te geven om voorafgaand aan de externe feedbackronde aandachtspunten mee te geven. Op 5 november 2024 is de woonagenda vrijgegeven voor externe feedback. Hiervoor is op 5 november 2024 een wijkbijeenkomst georganiseerd, waarbij de concept woonagenda aan bewoners en stakeholders is gepresenteerd middels een informatiemarkt en presentaties in de Sportzaal en het wijkcentrum De Kruisdam van de Hilversumse Meent. U heeft hiervoor een uitnodiging ontvangen. De externe feedbackronde duurt tot 6 december 2024, waarna wij de feedback gaan verwerken in de woonagenda om deze op 5 maart 2025 te

laten vaststellen in de gemeenteraad. Op de website www.bouwenaanhilversum.nl/meentwonen vindt u alle informatie over de Woonagenda Hilversumse Meent 2025-2030.

Aanleiding

In de Woonvisie 2021 tot 2030 en het Coalitieakkoord 2022-2026 is bekrachtigd dat het belangrijk is om betaalbare en kwalitatief goede woningen toe te voegen aan de bestaande stad. De belangrijkste uitgangspunten uit de Woonvisie zijn bouwen voor doorstroming en bestaande stenen optimaal benutten. In de Woonvisie is vastgelegd dat er wijkgerichte uitvoeringsagenda's worden opgesteld, waarin we de ambities uit de Woonvisie uitwerken op wijkniveau, in lijn met de specifieke kenmerken en mogelijkheden per wijk. Er is mede naar aanleiding van de motie 'aan de slag met wijkgerichte uitvoering Woonvisie' (M22-07) besloten om te starten in de Hilversumse Meent.
In mei 2023 heeft de gemeenteraad de startnotitie voor deze woonagenda (toen nog genaamd: 'Uitvoeringsagenda Wonen in de Hilversumse Meent') vastgesteld. Vervolgens is samen met de werkgroep wonen van de Stichting Hilversumse Meent, een speciaal voor dit traject opgezette klankbordgroep van betrokken wijkbewoners en de corporaties De Alliantie en G&O samengewerkt aan deze woonagenda. Via een uitgebreide participatie hebben wijkbewoners, het Jongerencentrum 't Web, het Netwerk Zorg en Welzijn en de winkeliers ook meegedacht. Alle input, die opgehaald is tijdens de participatie, is na verschillende haalbaarheidsstudies inmiddels uitgewerkt tot de concept Woonagenda Hilversumse Meent.

Consequenties

Door de concept Woonagenda Hilversumse Meent 2025-2030 vrij te geven voor een externe feedbackronde geven we in de eerste plaats alle betrokken wijkbewoners de kans om hun aandachtspunten mee te geven, maar ook alle andere betrokken stakeholders uit de wijk waarmee wij samen overgaan tot de uitvoering. Zo wordt het uitgebreide participatieproces afgerond met inzicht in het commitment van alle betrokkenen om aan de deelopgaven te werken en wat er nodig is om deze te laten slagen. En dit is nodig, want veel voorgestelde oplossingen slagen alleen indien onze stakeholders samen met de gemeente willen werken aan de uitvoering ervan.

Vervolgtraject

De externe feedbackronde eindigt op 6 december 2024. Na het verwerken van de reacties wordt de Woonagenda Hilversumse Meent 2025-2030 definitief gemaakt en wordt het document opgemaakt in de huisstijl van de gemeente Hilversum. Dit document wordt ter vaststelling aangeboden in de Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten op 12 februari 2025 en vervolgens in de gemeenteraad op 5 maart 2025.
Na besluitvorming zullen de verschillende plannen in de woonagenda bij de verschillende onderdelen in de organisatie worden belegd en samen met betrokken stakeholders uit de wijk en de woningcorporaties tot uitvoering worden gebracht. Eventuele extra benodigde aanvullende financiële middelen zullen worden aangemeld voor de Voorjaarsnota 2025. Voor het voorgestelde woon-zorgcomplex volgt na vaststelling van deze woonagenda een apart raadsvoorstel.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,
mr. C.P. Torres Barrera

de burgemeester,
dr. ir. G.M. van den Top

Bijlagen:

1. Collegevoorstel Concept Woonagenda Hilversumse Meent 2025-2030
2. Concept Woonagenda Hilversumse Meent 2025-2030
3. Praatplaat (samenvatting van de woonagenda in beeld)

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder “Vergaderstukken”, B en W-vergadering van 22 december 2024.