GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan de gemeenteraad
cc college van B en W
cc pers

DATUM 2 augustus 2022
ZAAKNUMMER 1140929
BEHANDELD DOOR Annemieke Tempelaars
TELEFOON (035) 629 2862
UW KENMERK
BIJLAGEN 1
BETREFT Verdichtingsstudie flexwonen - de Hilversumse Meent

Geachte raads- en commissieleden,

Een jaar geleden, op 7 juli 2021, heeft u de Woonvisie 2021-2031 vastgesteld. Voor het bevorderen van de doorstroming en een gevarieerde wijkopbouw zet de woonvisie in op het toevoegen van woningen in de segmenten die het meest onder druk staan. Dit gaat onder andere over woningen in de sociale huur en woningruimte voor bijzondere groepen. Er zijn groepen die door bijzondere woonwensen niet op de reguliere woningmarkt aan bod komen. Zoals bijvoorbeeld spoedzoekers die om verschillende redenen snel huisvesting nodig hebben. Flexwonen biedt mogelijkheden voor onder andere starters en spoedzoekers om een opstap te krijgen in de woningmarkt. De gemeente zet daarom in op het realiseren van flexwoonconcepten en specifieke kleine woonvormen.

Verdichtingsstudies
Op 21 maart 2021 heeft u een expertmeeting georganiseerd over flexwonen. In deze expertmeeting heeft u het college verzocht om de gemeente Hilversum aan te melden voor een verdichtingsscan van het atelier van Rijksbouwmeesters. Eind 2021 heeft bureau van Eig architecten een scan, in de vorm van een verdichtingsstudie, gedaan naar verdichtingsmogelijkheden voor de Hilversumse Meent. Hierbij bieden wij u de verdichtingsstudie aan. Door capaciteitsproblemen op wonen is dit later dan gepland. Inmiddels is het team wonen weer goed bezet. De verdichtingsstudie geeft op een hele concrete manier een beeld over verdichtingsmogelijkheden en biedt handvaten voor verdere uitwerking.

De verdichtingsstudie biedt goede aanknopingspunten om met inwoners over van gedachte te wisselen. Uit de verdichtingsstudie blijkt dat er in de Hilversumse Meent mogelijkheden zijn om te verdichten. Bureau van Eig geeft aan dat groenstroken en parkeervelden plekken zijn waar kleinschalig woningen kunnen worden toegevoegd. Het noordelijke deel van de Meent biedt kansen, omdat daar veel corporatiebezit aanwezig is. In de studie wordt voorgesteld om te verdichten met kleine woningen. Deze

woningen vormen een aanvulling op het bestaande aanbod van eengezinswoningen. Het geeft inwoners van de wijk de mogelijkheid om binnen de eigen wijk te verhuizen naar een meer passende woning.

Het tweede product waaraan gewerkt wordt in het kader van flexwonen, is een verdichtingsstudie voor de wijk Kerkelanden. Deze studie is uitgebreid en nog niet afgerond. Er is voor dit traject gebruikt gemaakt van een voucherregeling ruimtelijk ontwerp. Deze voucherregeling is een subsidiemogelijkheid van het stimuleringsfonds creatieve industrie. Via deze voucherregeling kregen decentrale overheden de mogelijkheid om extra ontwerpkracht in te schakelen in de transitieopgaven. De verwachting is dat de resultaten van deze studie in het najaar aan u kunnen worden aangeboden.

Vervolg
We willen samen met inwoners van de Hilversumse Meent en de woningcorporaties in gesprek over de wensen en mogelijkheden van flexwonen en verdichting. Zoals aangegeven in de collegebrief met kwartaalplanning wonen 2022, volgt in september van dit jaar een plan van aanpak voor het opstellen van de wijkgericht uitvoeringsagenda's zoals in de woonvisie omschreven. De verdichtingsstudie is hierbij een mooie bouwsteen. In motie M22-07 heeft uw raad ons verzocht tot het integraal uitvoeren van diverse wijkanalyses. Echter, omdat we graag op korte termijn met buurtbewoners aan de slag willen met het onderwerp flexwonen, moeten we hier nu iets van afwijken. Dit wordt ondersteund door de resultaten van het rapport 'Ouder worden in de Meent' dat door de Stichting Hilversumse Meent is opgesteld. In dit rapport staat helder: "Met stip op nummer één staat een oplossing vinden op het woonprobleem in de Meent. Er is nieuwbouw nodig om de doorstroom te bevorderen aangezien de woningmarkt nu muurvast zit." (blz. 43). De ervaring die nu wordt opgedaan wordt ook betrokken in deze nog op te leveren visie "Ouder worden in Hilversum".

De brede integrale aanpak die wordt genoemd in motie M22-07 zal op een later moment worden opgestart. De manier waarop we (nieuwe) plannen voor gebieden maken, is ook een belangrijk onderwerp voor Omgevingsvisie. In het raadsvoorstel Participatie Omgevingsvisie (raad 13 juli 2022) is aangegeven dat de Omgevingsvisie een visie op hoofdlijnen is en dat we na vaststelling met inwoners en organisaties willen komen tot een concrete uitvoeringsagenda. De Omgevingswet biedt ruimte voor zogenaamde programma's, die thematisch of gebiedsgericht kunnen zijn. Het laatste kan op het niveau van de wijken of andere logisch samenhangende gebieden. In zulke gebiedsprogramma's kunnen we goed verder onderzoeken wat er in gebieden nodig is en wat er kan.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Hilversumse Meent

Studie Flexwonen 23 december 2021



BUREAUVANEIG

Inleiding

Atelier Rijksbouwmeester heeft drie teams gevraagd om ontwerpvoorstellen te maken, die in het kader van Flexwonen de bestaande woningvoorraad op zes locaties in het land met 10% vergroten. Het resultaat van deze studie leidde tot de vervolgvraag aan ons bureau om ook met de Hilversumse Meent aan de slag te gaan en te kijken welke mogelijkheden er in deze wijk zijn om te verdichten.

Opgave

De vraag vanuit de rijksbouwmeester komt voort uit het huidige woningentekort en de woningbehoefte, waarbij het allerlei groepen in de samenleving, zoals starters, (gescheiden) alleenstaanden, ouderen zonder kinderen, niet lukt om een geschikte woning te vinden. De natuurlijke reactie om het woningtekort op te lossen, is om naar de weilanden rond de steden te kijken. Onze studie naar Flexwonen toont aan, dat er binnen de bestaande wijken genoeg ruimte is voor extra woningen, die bovendien de wijkstructuren kunnen verbeteren.

Problematiek in de wijk

Een ander probleem dat zich voordoet is dat er onvoldoende eengezinswoningen vrijkomen. Veel eengezinswoningen worden bewoond door een groeiende groep alleenstaande ouderen. Door deze toename aan eenpersoonshuishoudens in bestaande eengezinswoningen, verdunnen de bestaande buurten. De aanwezige voorzieningen zoals winkels en scholen lijden hieronder, wat uiteindelijk slecht is voor de buurt. Door deze buurten te verdichten met kleinere en betaalbare flexwoningen, kan de doorstroming op gang worden gebracht en tegelijkertijd brengt het de wijken weer op voldoende kritische massa om voorzieningen en scholen open te houden.

Hilversum

De locatie die in dit document onderdeel is van de studie, is een jaren ‘70 wijk in Hilversum. De opzet is een bloemkoolwijk met tweelaagse rijwoningen op een woonerf, zoals deze in veel steden te vinden is. De opzet is weids; de woningen hebben ruime voor- en zijtuinen, deels rond een gezamenlijke openbare ruimte, en zogenaamde cul de sac. Er is ruim voldoende plek om te parkeren; op de parkeervelden, langs de straat en in het haaksparkeren tegen de kopgevels.

Parkeren

De overmaat zorgt ervoor dat het verdichten met woningen in deze wijk niet direct zal leiden tot een parkeerprobleem. Deze aanname is verder niet onderzocht en daarmee geen onderdeel van deze studie. Een volgende stap in dit proces om een uitgebreide parkeerinventarisatie te maken.

Drie types

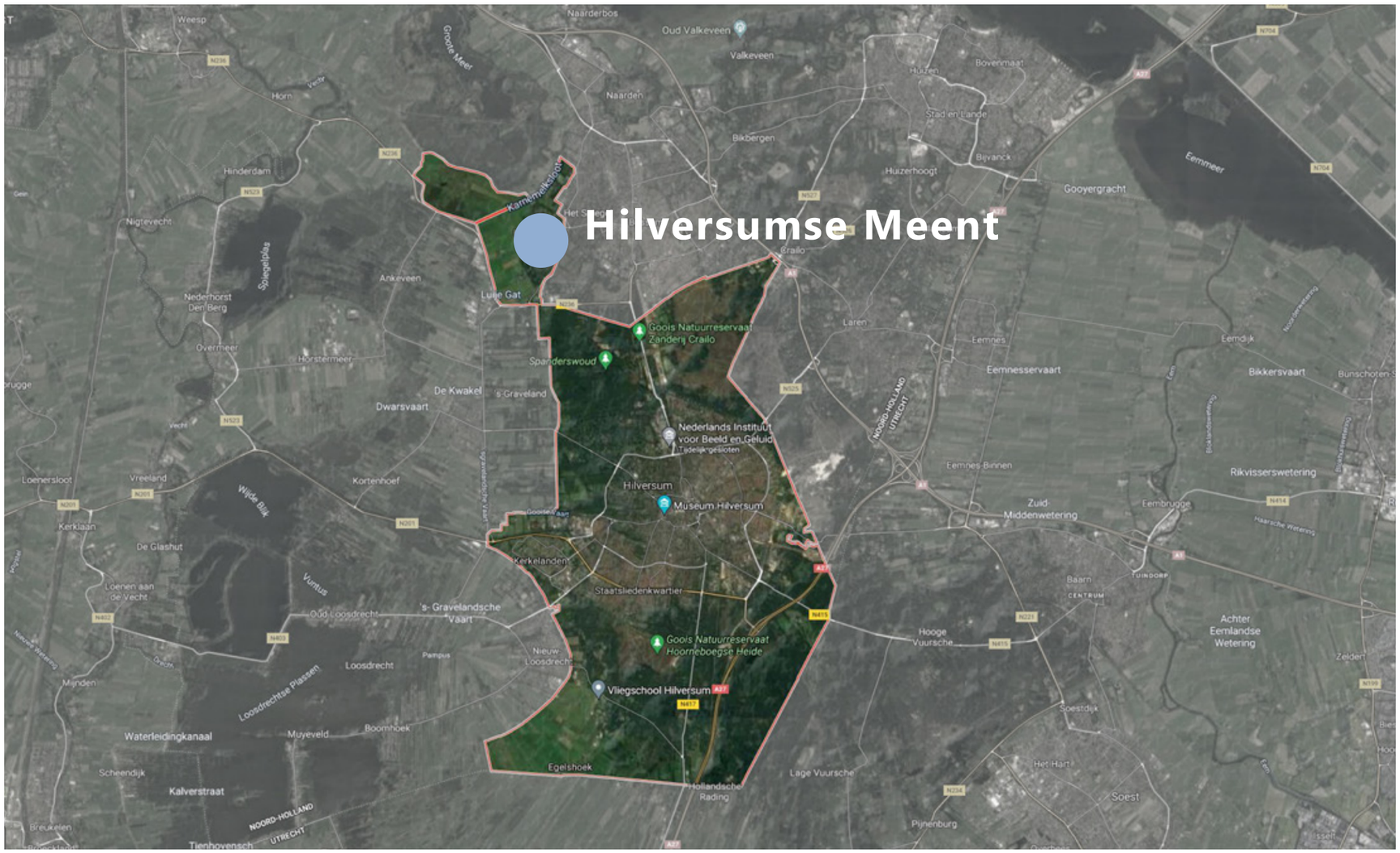
We hebben drie type plekken kunnen onderscheiden die vrijkomen voor woningen, wanneer het parkeren compacter wordt:

1. Groenstroken
2. Parkeervelden
3. Combinatie

We laten zien dat het mogelijk is om de wijk op deze plekken te verdichten door woningen toe te voegen. De ingrepen die we voorstellen zijn kleinschalig en gericht op de verbetering van deze schrale plekken in het woonmilieu.

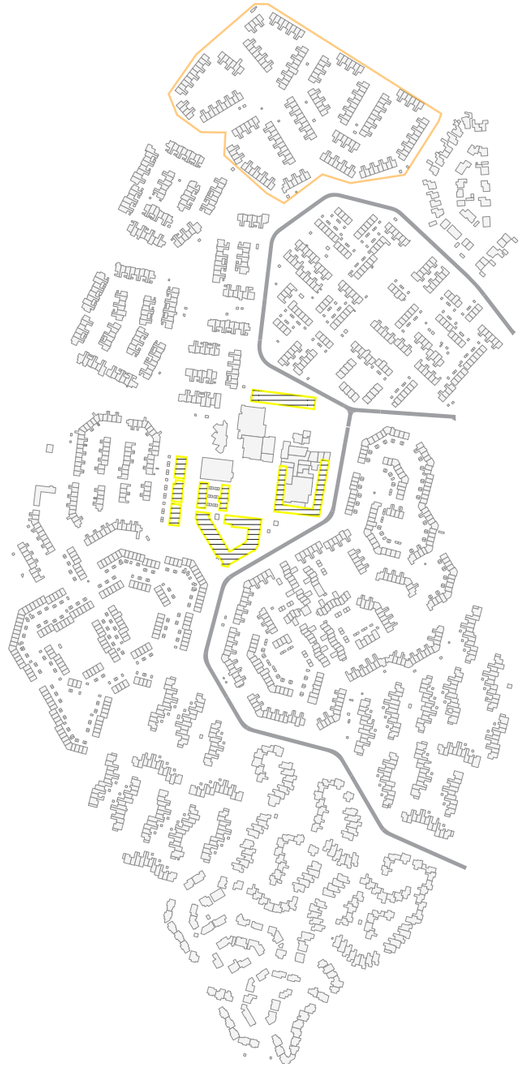
Noordelijk deel

Bij het uitwerken van deze verdichtingsstudie hebben we ingezoomd op het noordelijke deel van de Hilversumse Meent. Vanwege het grote aandeel corporatiebezit zijn in dit deel de meeste kansen om ook werkelijk tot verdere uitwerking over te gaan.


Hilversumse Meent
Weesp
Naarderbos
Oud Valkeveen
Valkeveen
Groote Meer
Naarden
Huizen
Bovenmaat
Horn
Bikbergen
Stad en Lande
Bijvanck
Huizerhoogt
Eemmeer
Gooyergracht
Hinderdam
Nigtevecht
Karnemelkgat
Het Spiegelplas
Graillo
Ankeveen
Luie Gat
Nederhorst Den Berg
Spiegelplas
Goois Natuurreservaat Zanderij Crailo
Laren
Eemnes
Eemdijk
Overmeer
Horstermeer
Sparderswoud
Eemnesservaart
Bikkersvaart
De Kwakel
's-Graveland
Dwarsvaart
Nederlands Instituut voor Beeld en Geluid
Tijdelijk gesloten
Eemnes-Binnen
Rikvisserswetering
Loenersloot
Vreeland
Wilde Blik
Kortenhoef
Hilversum
Museum Hilversum
Zuid-Middenwetering
Eembrugge
Kerklaan
De Glashut
Kerkelanden
Staatsliedenkwartier
Baarn
CENTRUM
Loenen aan de Vecht
Vuntus
Oud Loosdrecht
's-Gravelandsche Vaart
Goois Natuurreservaat Hoorneboegse Heide
Hooge Vuursche
Achter Eemlandse Wetering
Nieuw-Loosdrecht
Loosdrecht
Pampus
Mijnden
Loosdrechtse Plassen
Vliegschool Hilversum
Zeldert
Soestdijk
Waterleidingkanaal
Muyeveld
Boomhoek
Scheendijk
Egelshoek
Hollandsche Rading
Lage Vuursche
Het Hart
Soest
Kalverstraat
Breukelen
Pijnenburg
NOORD-HOLLAND
UTRECHT







Corporatie woningen

Collectief wonen

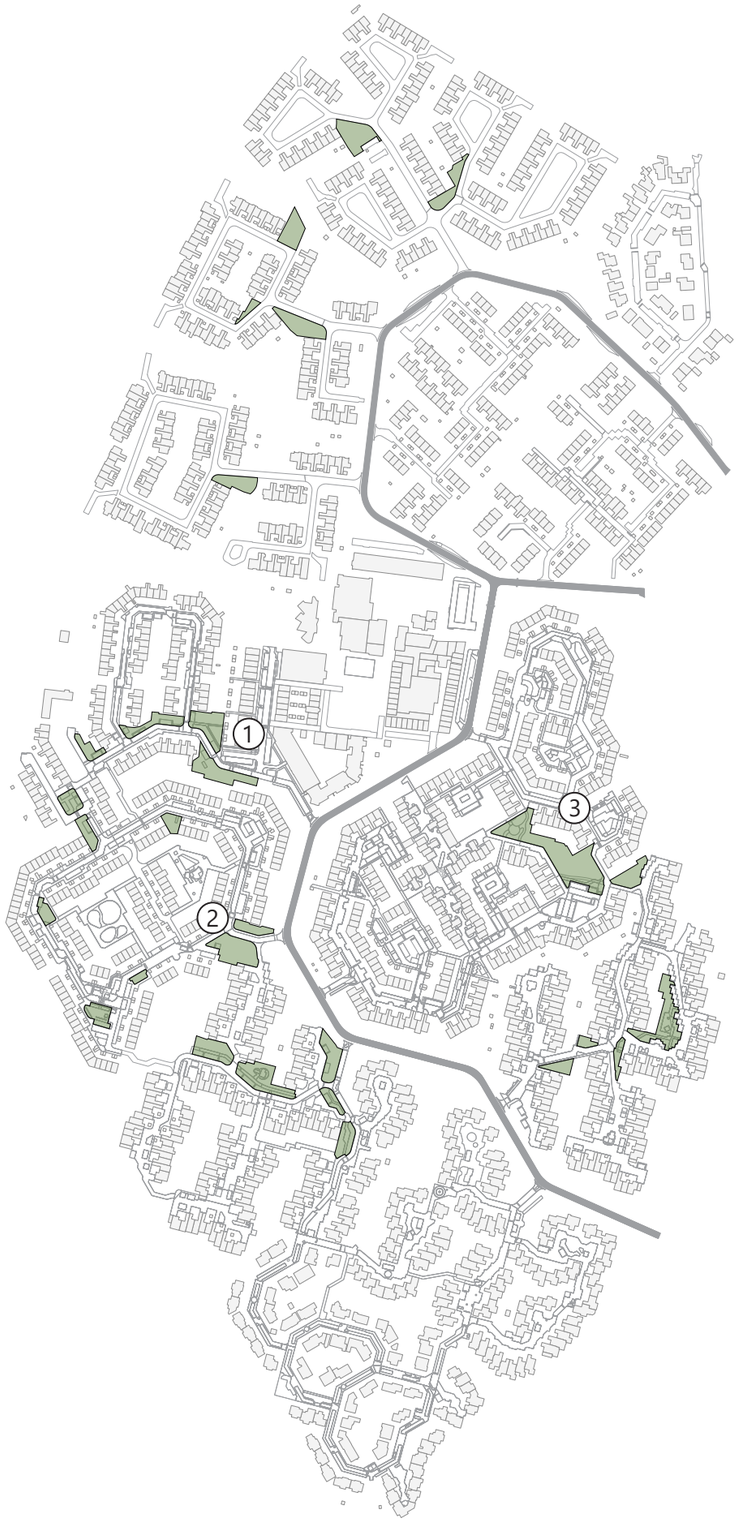
50+ woningen

Nieuwbouw 1998, 2008, 2011

Renovatie 2010



Locaties voor mogelijke verdichting



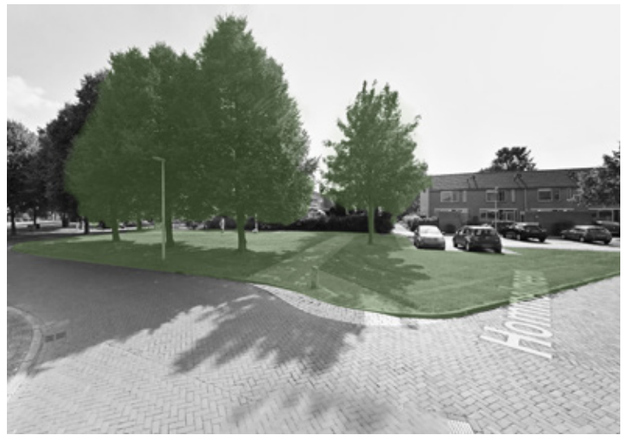
1





2





3







1





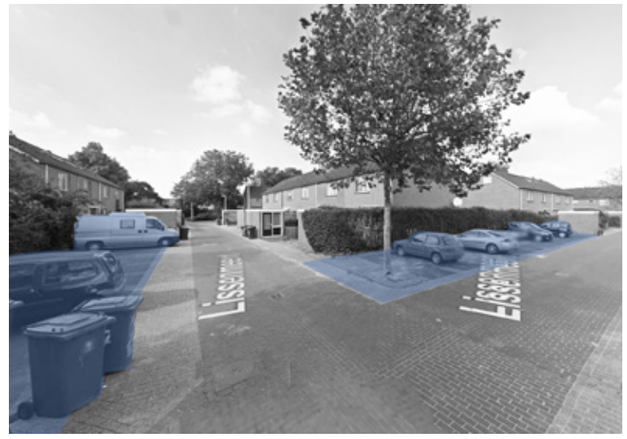
2

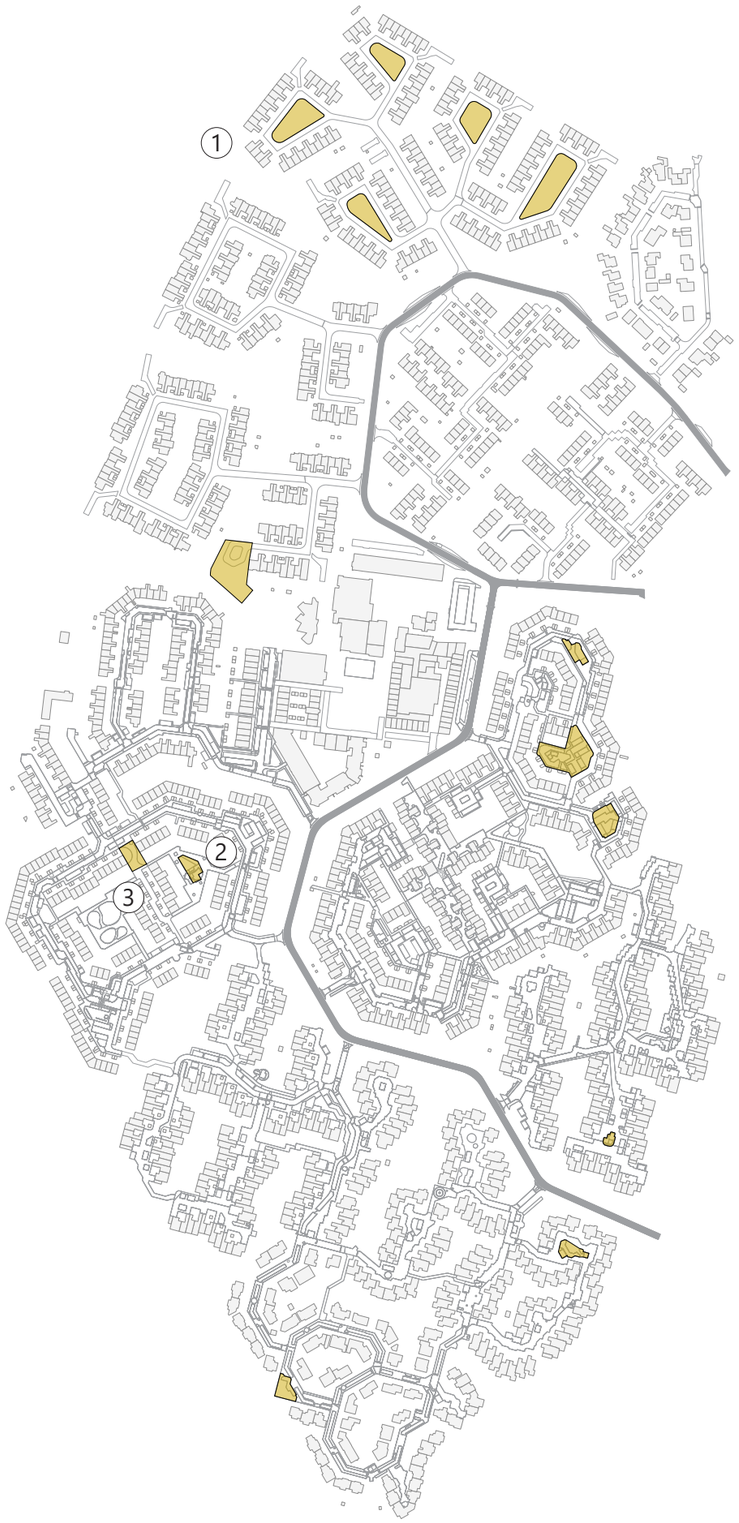




3







1





2

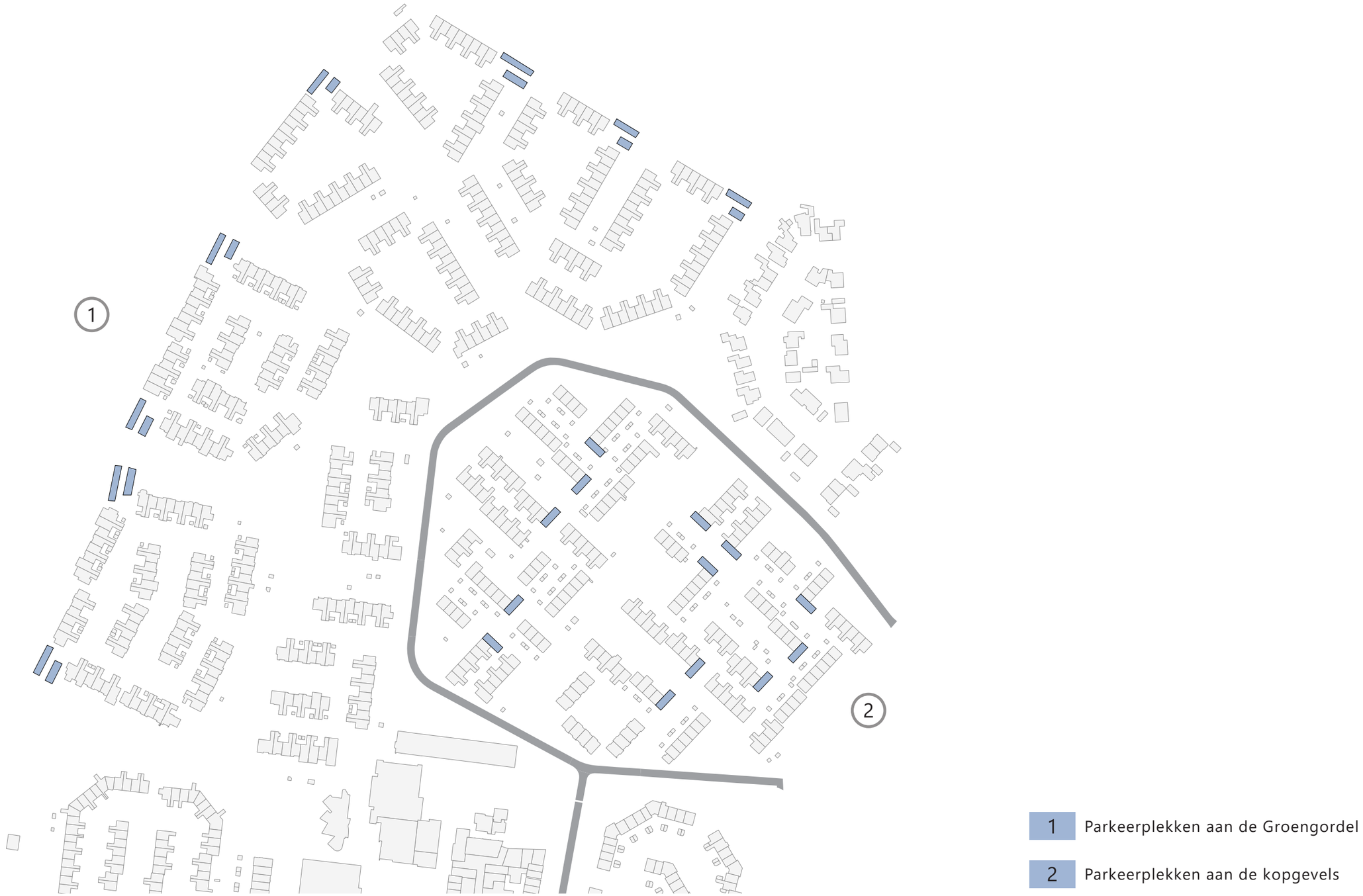




3

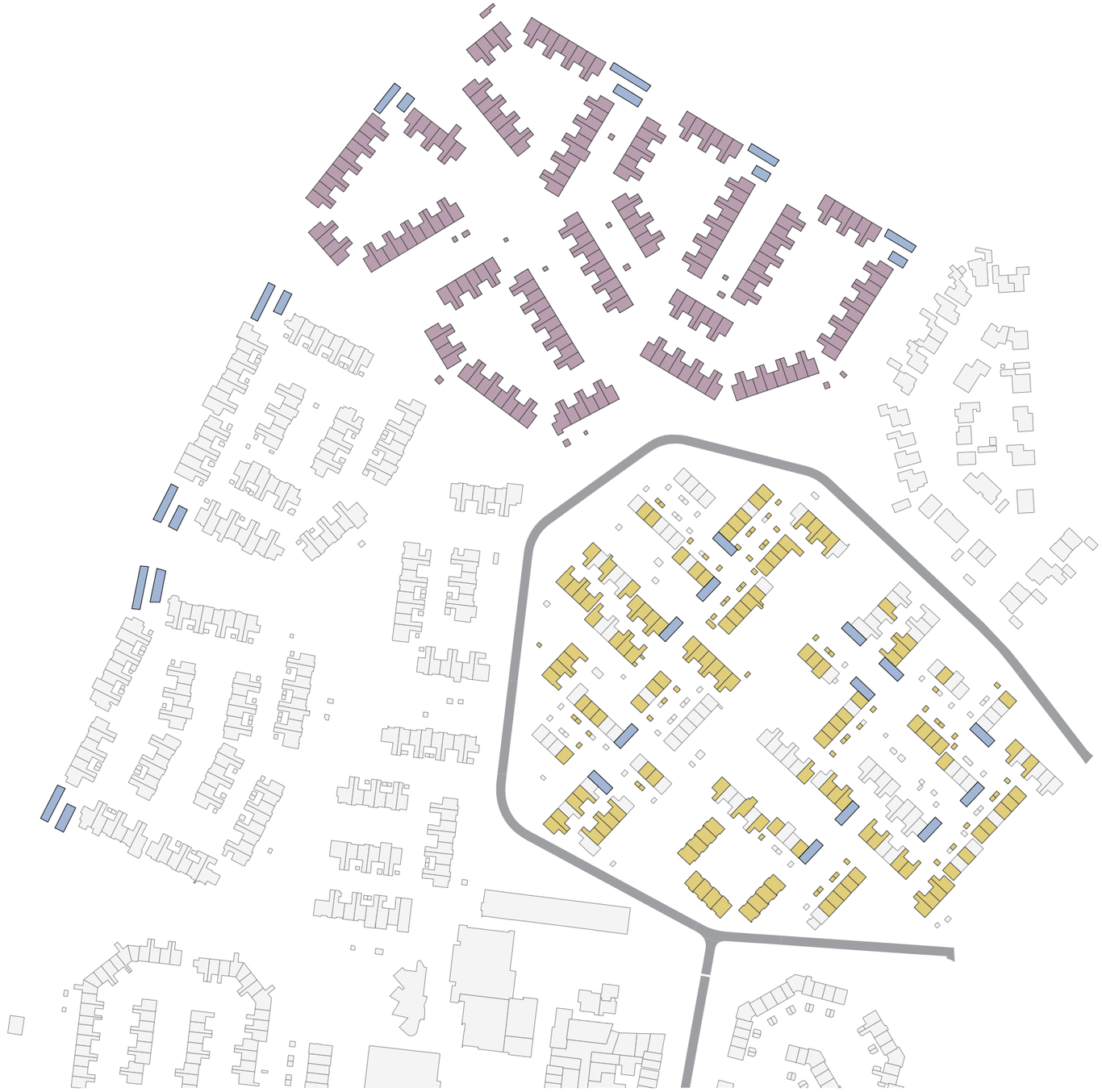






1 Parkeerplekken aan de Groengordel

2 Parkeerplekken aan de kopgevels



In het noorden van de Hilversumse Meent zijn de Distelmeent, Klavermeent en Grasmeent, eigendom van de woningbouwcorporatie ‘De Alliantie’. Ten westen van De Noordermeent zijn de Pluimenmeent, Biezenmeent en Lissenmeent voor een groot deel eigendom van de woningbouwcorporatie ‘Het Gooi en Omstreken’.

Het gemeenschappelijke bezit van de corporaties in deze gebieden maakt de mogelijkheid tot verdichting kansrijk.

Corporatie “De Alliantie”

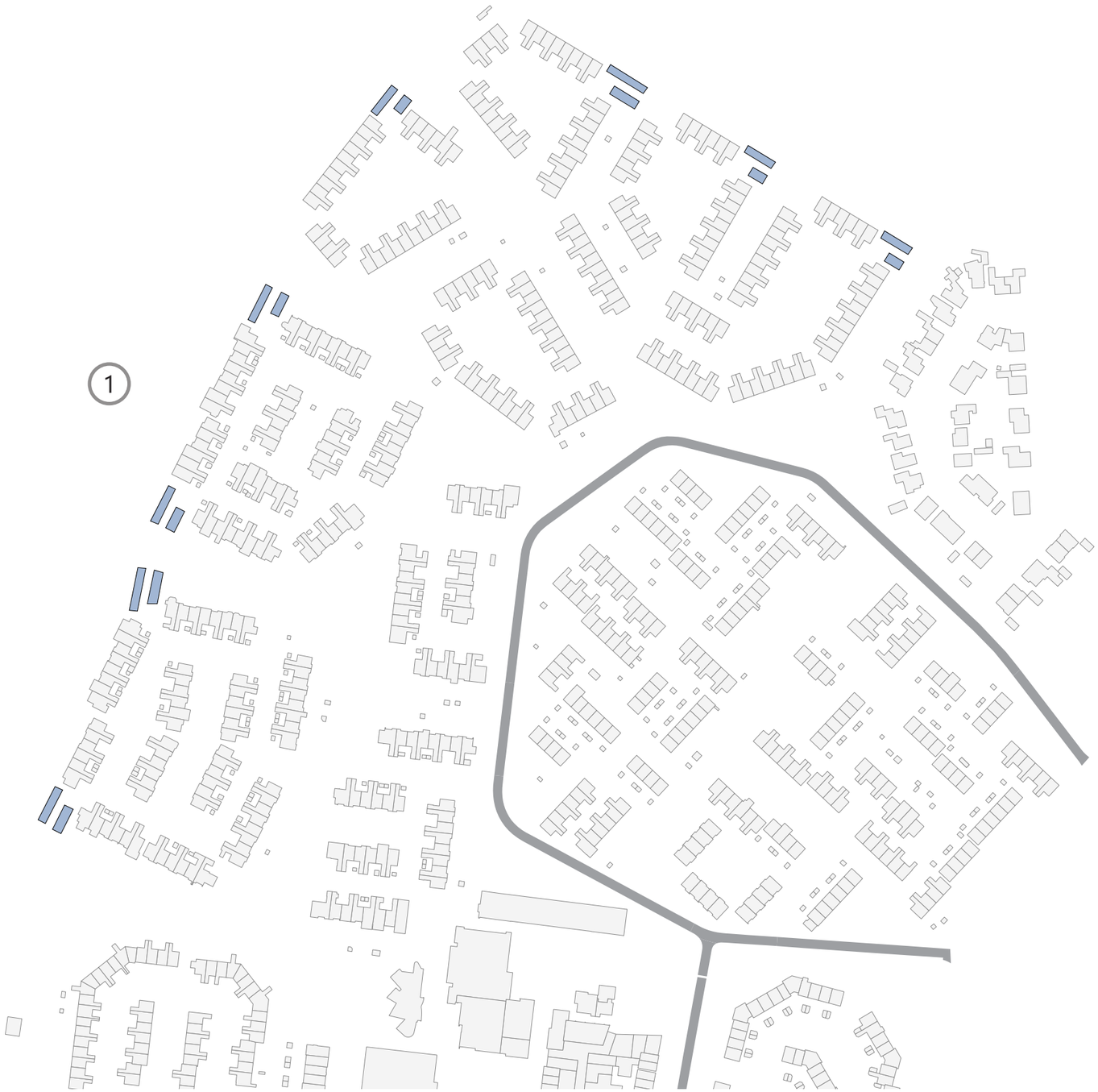
Corporatie “Het Gooi en Omstreken”



1. Typologie Groengordel, parkeerveld

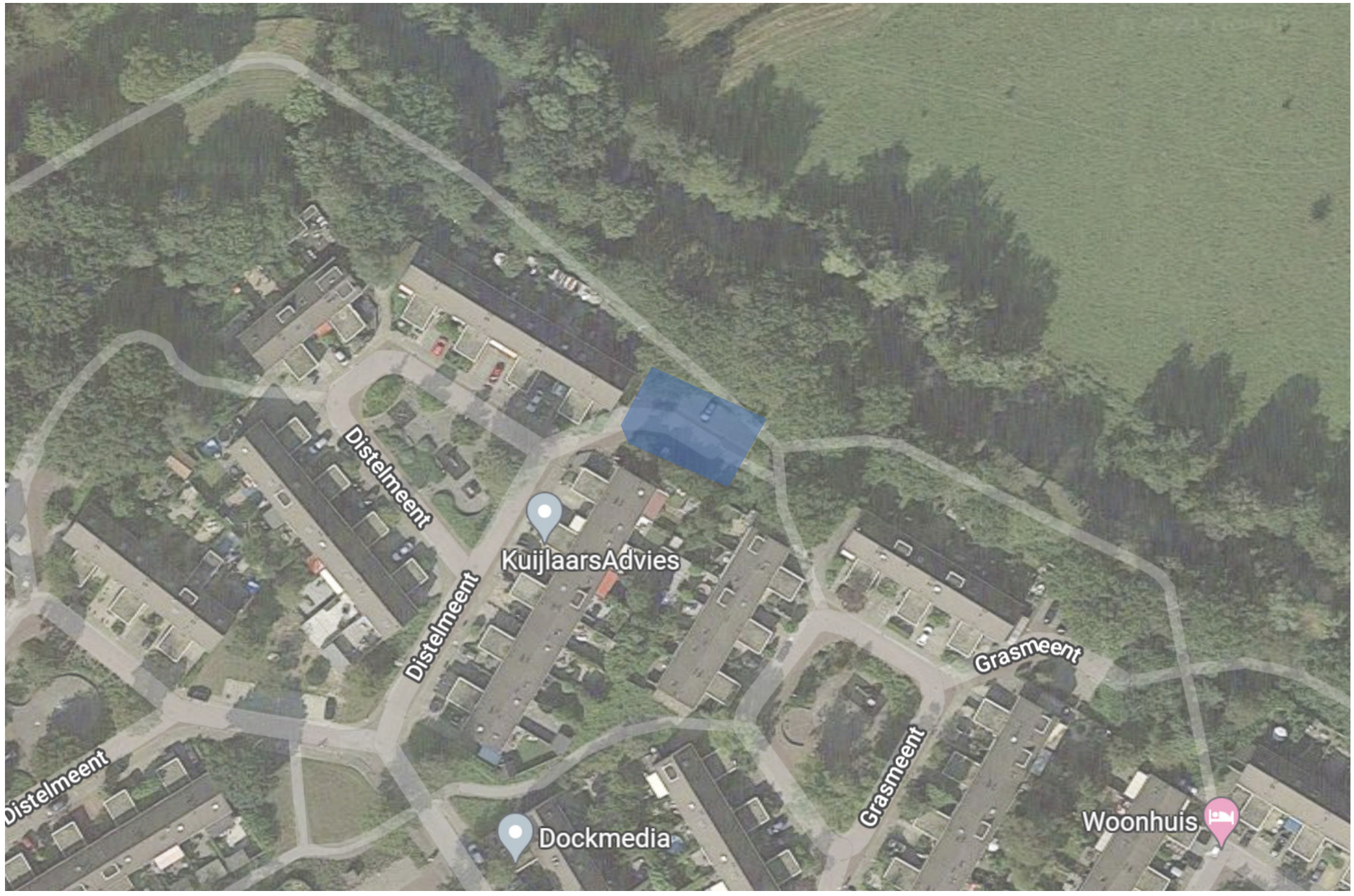


2. Typologie Kopgevel, parkeerveld



In het Noorden van de Hilversumse Meent liggen acht parkeervelden in de hoeken van de woningclusters. De parkeervelden zijn niet vol bezet en de velden liggen aan de groengordel. De groengordel is een prachtige plek om te wonen. De verscholen plekken die de parkeervelden nu zijn kunnen hierdoor goed ingevuld worden met kleinschalige appartementengebouwen van maximaal 3 lagen.

1 Parkeerplekken aan de Groengordel



1. Typologie Groengordel, Situatie Distelmeent









1. Typologie Groengordel, Groengordel Distelmeent

1006 - Flexwonen Hilversumse Meent - Studie - BureauVanEig - 23december2021



In de hoeken van deze woonblokken zijn grote parkeerplekken die grenzen aan de Groengordel rondom de Hilversumse meent. Deze parkeerplekken zijn vaak maar deels in gebruik.



Door het vlak van de parkeerplekken nieuwe woningen te plaatsen worden de locaties grenzend aan het groen gebruikt voor de nieuwe woningen.

1. Typologie Groengordel, 1:200 Distelmeent



De locaties aan de Groengordel zijn parkeervelden met 16 parkeerplekken.

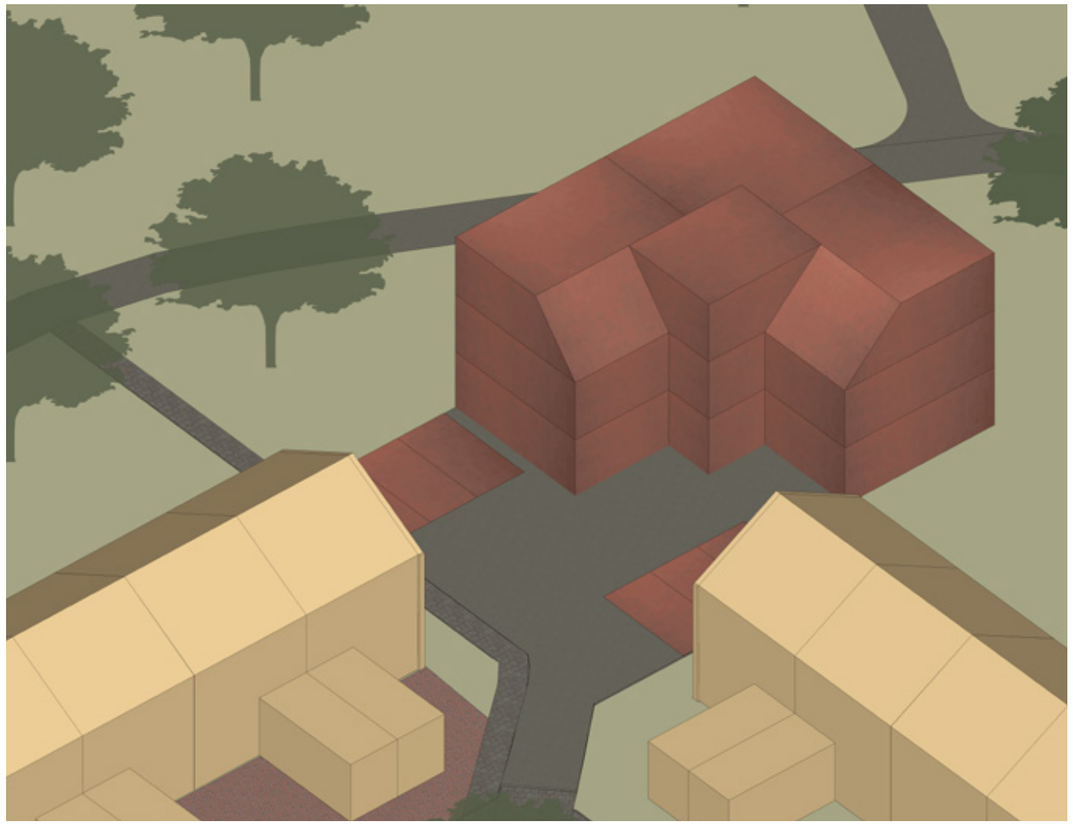
1. Typologie Groengordel, 1:200 Distelmeent



Hier past een kleinschalig appartementengebouw van maximaal 3 lagen. In totaal passen er 8 woningen in, op de begane grond komt een inpandige fietsenberging.
Er passen 6 parkeerplaatsen.
In totaal kunnen hier 8x8=64 woningen ingepast worden.

1. Typologie Groengordel, 1:200 Distelmeent

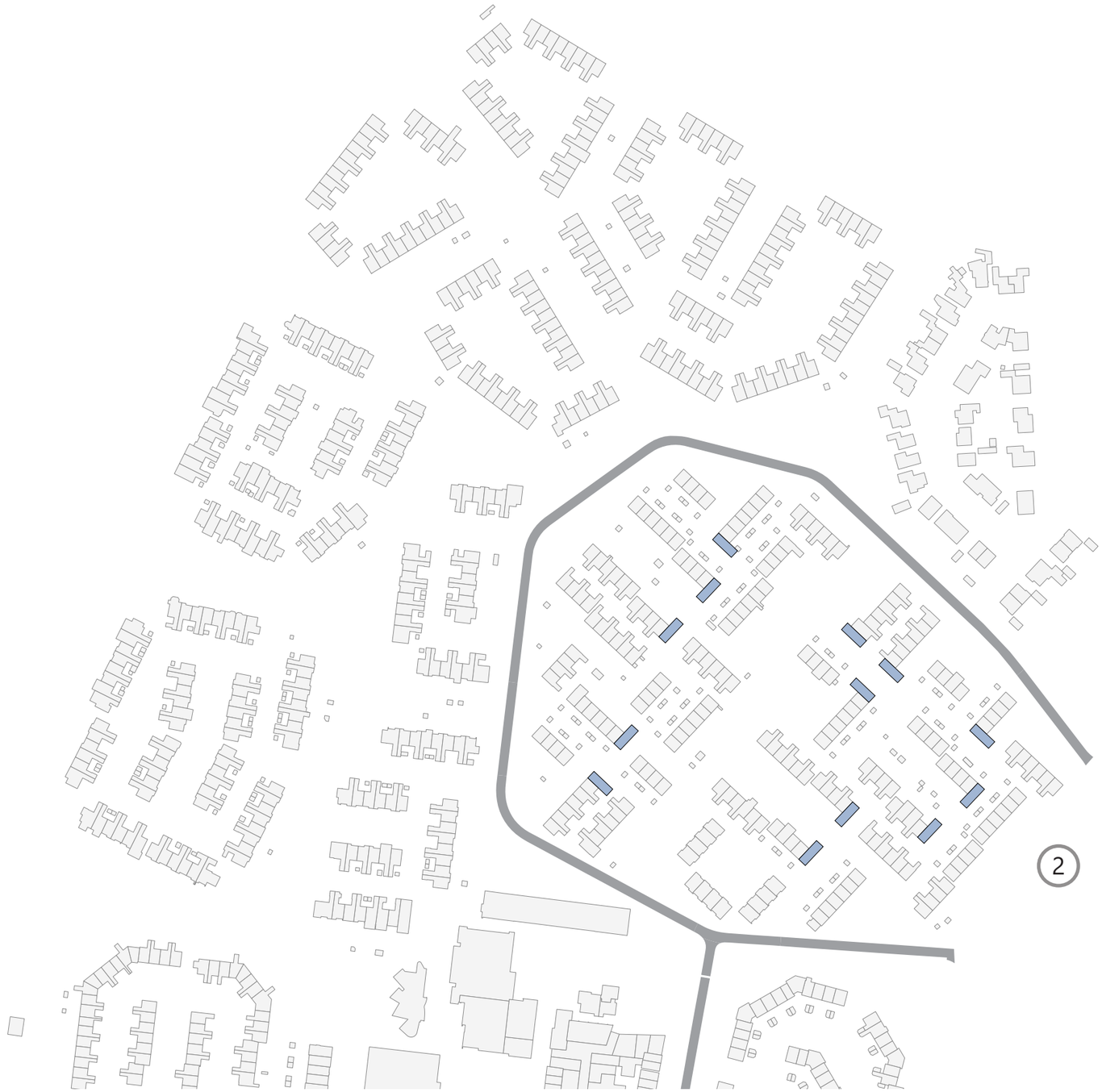




1. Typologie Groengordel, Situatie Distelmeent

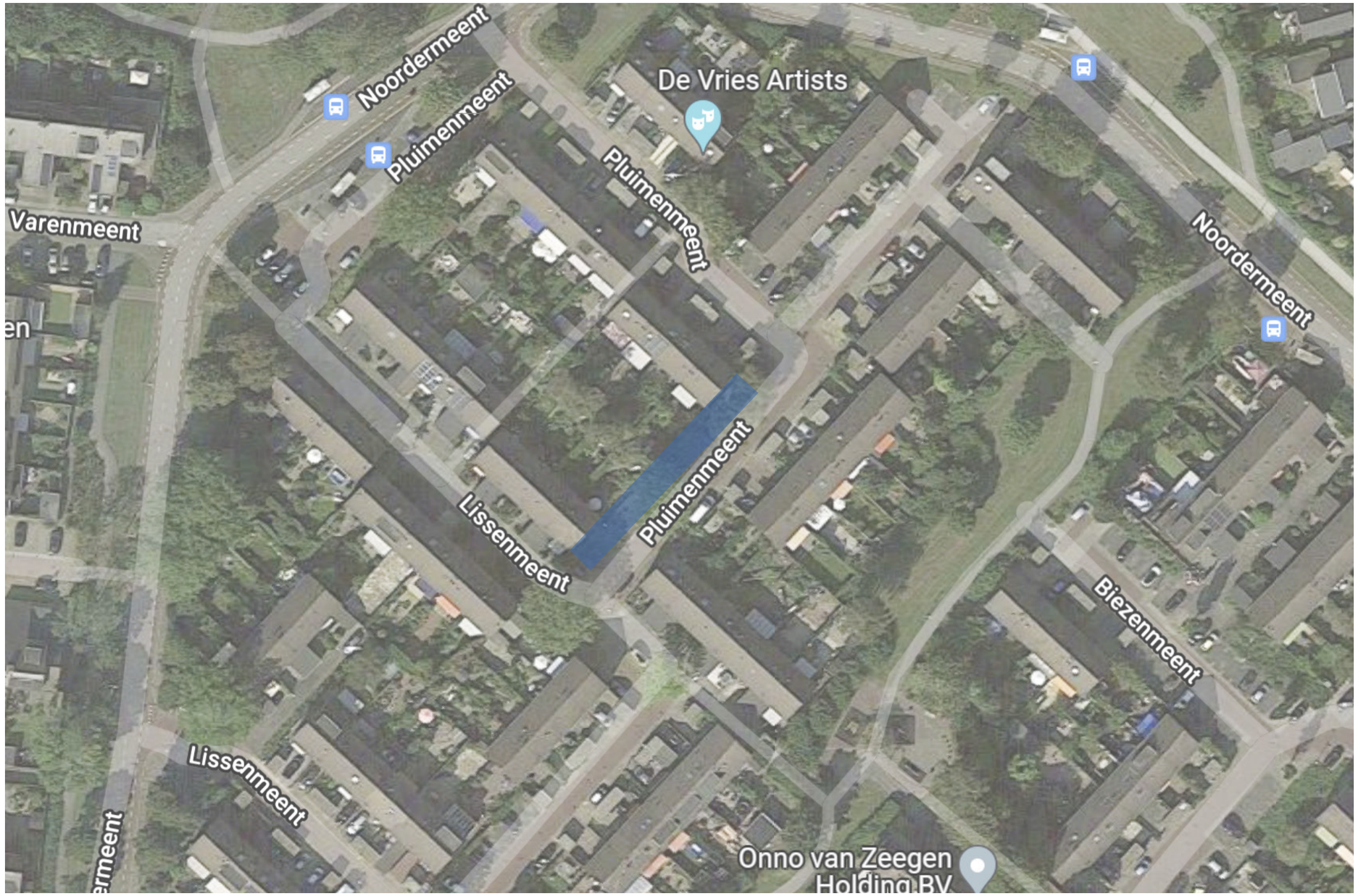


1. Typologie Groengordel, Distelmeent



Ten westen van de Noordermeent zijn er 13 potentiële locaties voor Flexwonen. De locaties bestaan uit parkeerplaatsen aan de (vaak dichte) kopgevels van de woonblokken.

2 Parkeerplekken aan de kopgevels



2. Typologie kopgevel, situatie Pluimenmeent

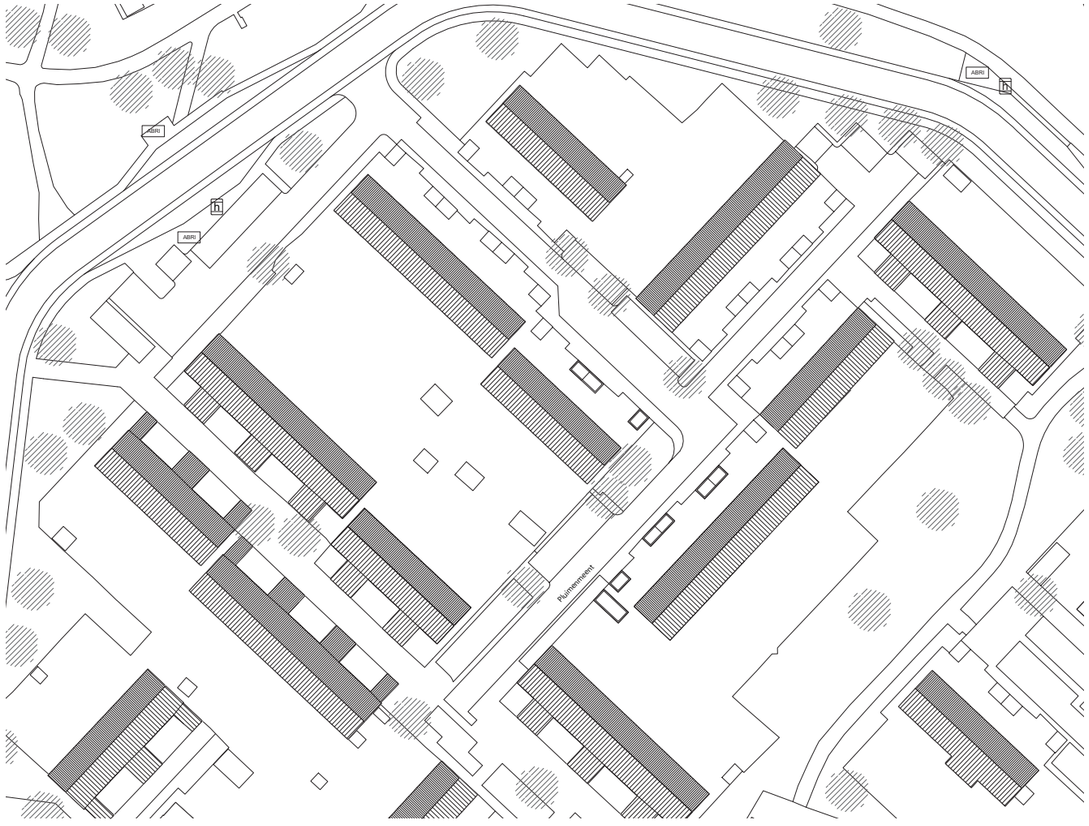




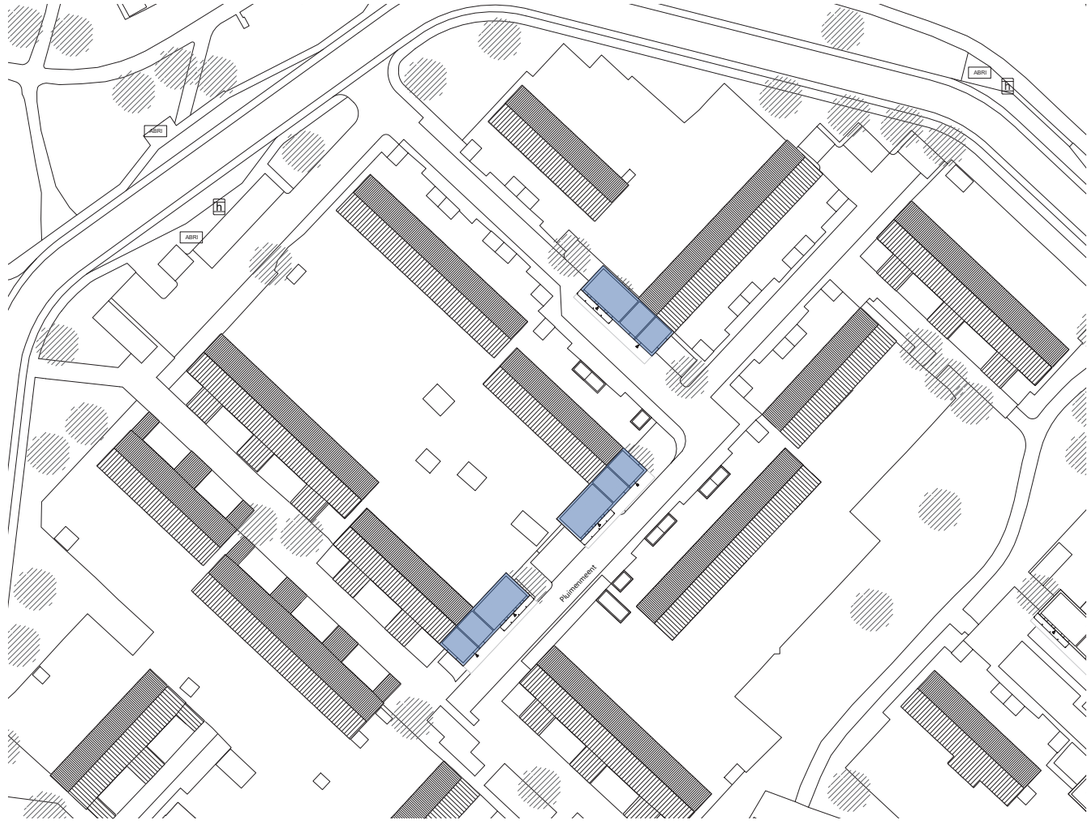




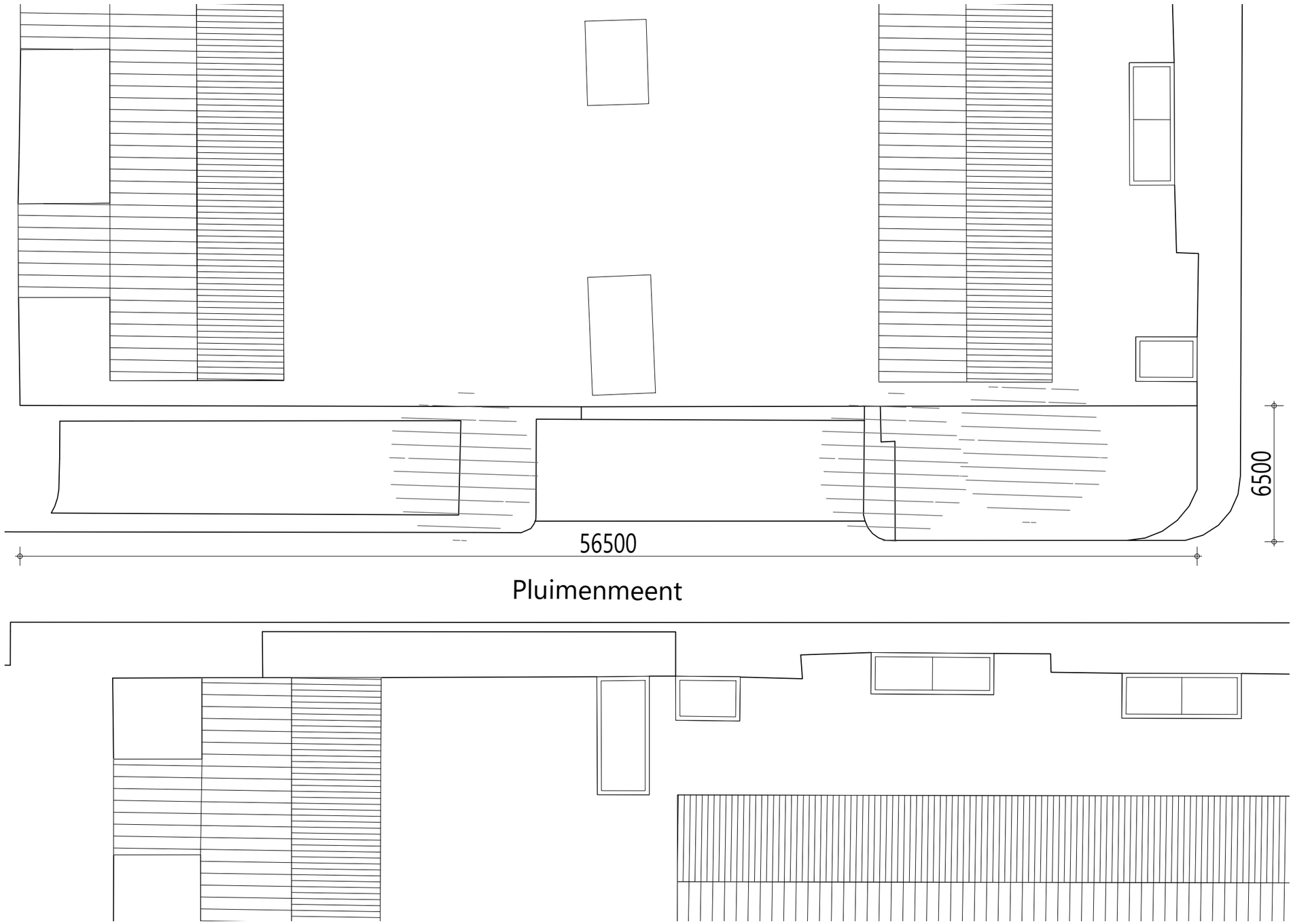
2. Typologie kopgevel, Biezenmeent/ Zeggemeent/ Lissenmeent/ Pluimenmeent



Door de opzet van het stedenbouwkundig structuur, bepalen blinde gevels het straatbeeld.

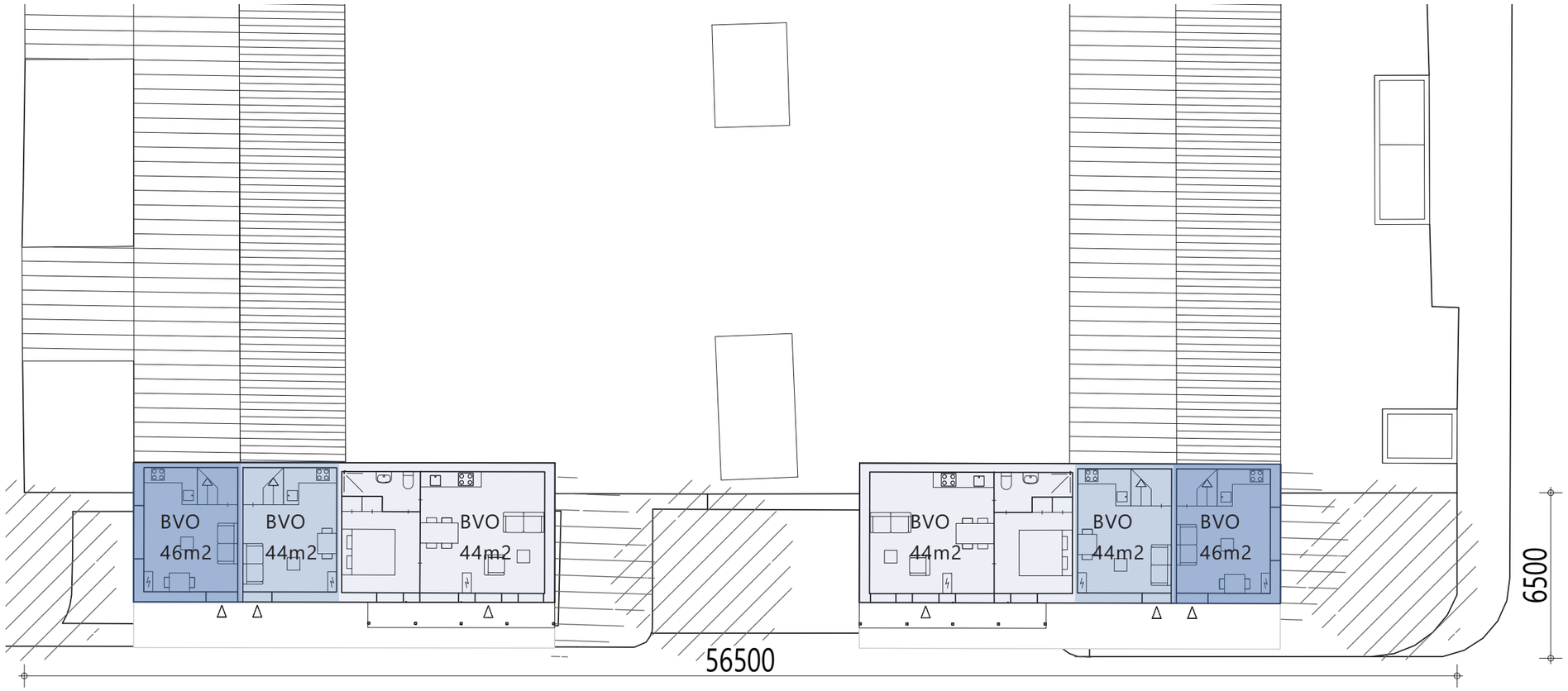


Door het toevoegen van de nieuwe kopwoningen krijgen de kopgevels een gezicht.

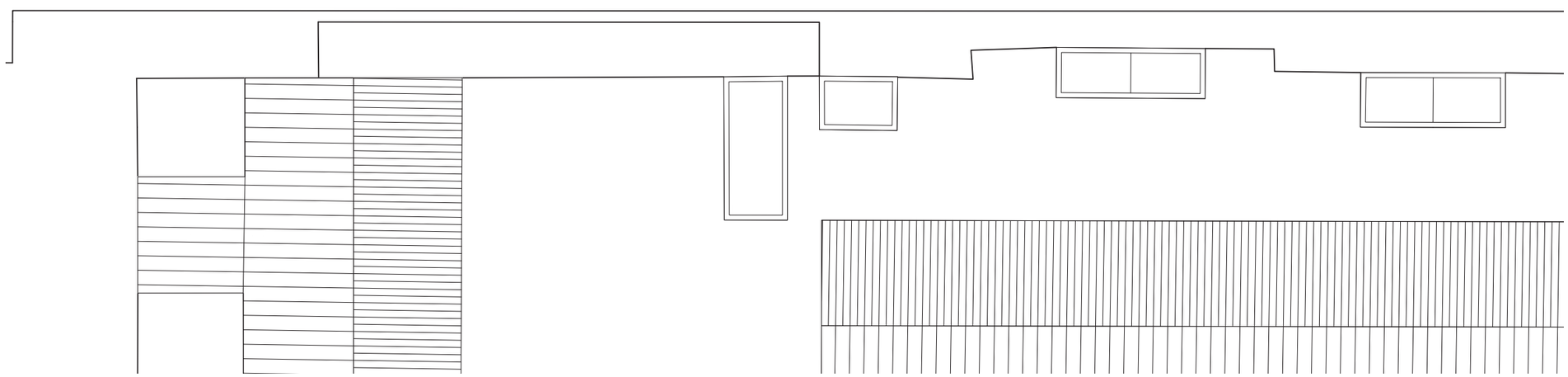


De parkeervelden aan de kopgevels bevatten 5-16 parkeerplekken. Vaak in combinatie met een boom/ wat groen.

2. Typologie kopgevel, Pluimenmeent 1:200

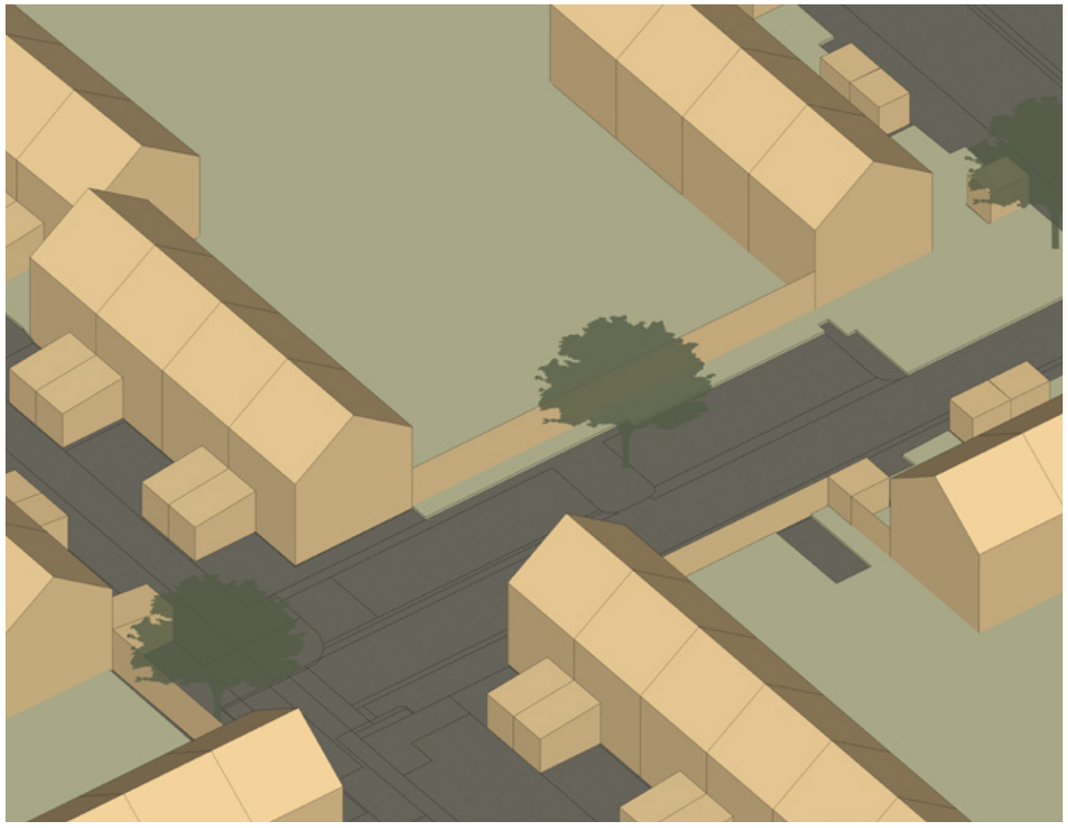


Pluimenmeent



2. Kopgevelwoning
De kopgevelwoning bestaat uit 3 woningen; 2 woningen over 3 lagen en 1 begane grondwoning.
Over 13 locaties kunnen potentieel 13x3=39 woningen worden geplaatst.

2. Typologie kopgevel, Pluimenmeent 1:200





2. Typologie kopgevel, Pluimenmeent

1006 - Flexwonen Hilversumse Meent - Studie - BureauVanEig - 23december2021



2. Typologie kopgevel, Pluimenmeent

1006 - Flexwonen Hilversumse Meent - Studie - BureauVanEig - 23december2021



De groenstroken aan de Noordermeent zijn potentiele locaties voor verdichting aan de Noordermeent. De locaties bestaan uit groenstroken parkeerplaatsen en grote bushaltes.

Corporatie “De Alliantie”

Corporatie “Het Gooi en Omstreken”

Groenstroken aan de Noordermeent









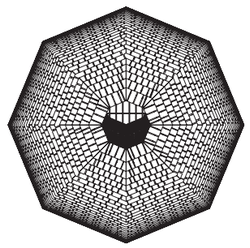
Conclusie

De verdichtingsstudie voor de Hilversumse Meent toont aan dat er voldoende kansen zijn om de wijk te verdichten met woningen. De kleine woningen vormen een aanvulling op het huidige woonaanbod in deze wijk, dat voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen. Met het toevoegen van deze kleine woningen kan de doorstroming binnen de wijk op gang gebracht worden. Het biedt de huidige wijkbewoners bovendien de mogelijkheid om binnen de eigen wijk te verhuizen naar een woning die beter aansluit op de veranderde samenstelling van het huishouden.

Vanwege het grote aandeel aan corporatiewoningen hebben we in deze studie de focus gelegd op het noordelijke deel van de Hilversumse Meent. Doordat hier één eigenaar is, zijn de kansen voor het slagen van een werkelijke verdichting groot. We komen op de volgende aantallen:

Aantallen
1. Typologie Groengordel: 39 woningen
2. Typologie Kopgevel: 64 woningen

Er zijn nog meer plekken die kansen tot verdichting bieden, die onderdeel zouden kunnen zijn van een vervolgstudie. Bij het verder brengen van de uitwerking van de typologie van de kopgevel en de groengordel is het nodig om een parkeerinventarisatie te doen om te kijken wat de gevolgen zijn voor de parkeerdruk.



BUREAUVANEIG

De Fabriek Van Delfshaven
Mathenesserdijk 414A - 3026 GV - Rotterdam
010 476 0460
www.bureauvaneig.nl