Centrum Hilversumse Meent

CONCEPT Programma van Eisen - Januari 2026

Hilversum Mediastad

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Opgave 3
1.3 Leeswijzer 3

2 Woonagenda de Meent 5

3 Participatie 7

4 Bestaande situatie 9
4.1 Ligging in Hilversum 9
4.2 Beschrijving van het plangebied 9

5 Cultuurhistorische analyse 10

6 Samenvatting analyse 13

7 Stedenbouwkundige visie 14

8 Voorlopig stedenbouwkundig plan 17
8.1 Openbare ruimte 18
8.2 Gebouwen 20
8.3 Programma 22
8.4 Mobiliteit 24
8.5 Duurzaamheid 27

Bijlagen 28
1 Ruimtelijke analyse 28
2 Beleidsanalyse 34
3 Voorzieningenonderzoek STIPO 35
4 Uitkomsten bewonersenquête 36
5 Mogelijke indelingen verdiepingen bebouwing 38

CONCEPT

Foto voorzijde en pagina 12: Wiebe de Jager - Dronewatch

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 5 maart 2025 is de Woonagenda Hilversumse Meent 2025-2030 door de gemeenteraad vastgesteld. 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. Eén van de belangrijkste opgaven uit de Woonagenda is om levensloopbestendige woningen voor ouderen en betaalbare woningen voor jongeren toe te voegen in de wijk.

De Hilversumse Meent is grotendeels in de periode 1974-1978 voor met name gezinnen gebouwd. Er staan daarom voornamelijk ééngezinswoningen (94%). Eén op de drie Hilversumse Meentenaren is inmiddels 65 jaar en ouder (10% hoger dan in de rest van Hilversum). Ouderen wonen steeds langer thuis, ondanks dat de woning vaak niet meer passend is. Bovendien wonen jongeren steeds langer thuis, omdat er voor hen in de wijk geen betaalbare starterswoningen zijn. Omdat de Hilversumse Meentbewoner zeer gehecht is aan de wijk en daar graag wil blijven wonen, is een verrijking van het huidige woningaanbod wenselijk. Het centrum van de Hilversumse Meent is in de participatie van de woonagenda genoemd als gebied om woningen toe te voegen. Hieruit zijn vier concrete locaties aangewezen: het wijkcentrum/ sportzaal, het winkelcentrum, Meentzicht en Zeggemeent. 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. Bovendien is er de ambitie om de openbare ruimte en het voorzieningenniveau beter op de veranderende (woon)behoeften aan te laten sluiten door onder andere multifunctionele ontmoetingsruimten te realiseren en het groen te verbeteren Om de woningen toe te kunnen voegen en de openbare ruimte opnieuw in te richten is een aanpassing van het Omgevingsplan nodig, waarvoor eerst een stedenbouwkundig plan moet worden opgesteld. In het Programma van Eisen (PvE) wordt de woonagenda vertaald naar een stedenbouwkundige visie voor het centrum met een eerste aanzet van de eisen voor de ontwikkellocaties en openbare ruimte. De eisen zijn richtinggevend voor het nader opstellen van het stedenbouwkundig plan van het centrum.

1.2 Opgave

Bij het opstellen van het PvE worden de opgaven vanuit de Woonagenda verder uitgewerkt:

- Mogelijk maken dat in het centrum van de Hilversumse Meent woningen voor ouderen en jongeren kunnen worden toegevoegd, zodat doorstroming binnen de wijk kan plaatsvinden en meer mensen passend kunnen wonen.
- Zorgen dat de voorzieningen aansluiten op de veranderende behoeften als gevolg van de ontwikkelingen in de wijk.
- Zorgen dat het centrumgebied als één geheel wordt ontwikkeld passend bij de opzet van de wijk, zodanig dat deze bijdraagt aan onze ambities voor duurzaamheid, mobiliteit en leefbaarheid, zoals gesteld in de Woonagenda.
- Totstandkoming op basis van zorgvuldige communicatie en participatie met alle betrokkenen.

1.3 Leeswijzer

Dit Programma van Eisen (PvE) vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan van het centrumgebied van de Hilversumse Meent. Het document is opgebouwd in de volgende volgorde:

- Hoofdstuk 2 – Woonagenda Hilversumse Meent: geeft de beleidsmatige context en de waarden van de wijk die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling.
- Hoofdstuk 3 – Participatie: licht het proces van betrokkenheid van bewoners en stakeholders toe.
- Hoofdstuk 4 en 5 – Analyse van de bestaande situatie en cultuurhistorie: schetst de huidige ruimtelijke, functionele en historische kenmerken van het gebied.
- Hoofdstuk 6 – Samenvattende analyse: bundelt de belangrijkste conclusies uit onderzoeken en participatie.
- Hoofdstuk 7 en 8 – Stedenbouwkundige visie en voorlopig plan: geeft richting aan de ruimtelijke opzet, inclusief uitgangspunten voor bebouwing, openbare ruimte, mobiliteit en duurzaamheid.
- Bijlagen: bevatten verdiepende analyses, onderzoeksresultaten en spelregelkaarten die als referentie dienen voor ontwerp en uitvoering.



CONCEPT

Woonagenda Hilversumse Meent 2025-2030: een thuis voor iedereen

Hoe de woonagenda tot stand is gekomen

WIJKANALYSE (INCL. ENQUETE)



PARTICIPATIE BIJEENKOMSTEN



KEUZE VOOR HAALBARE OPLOSSINGEN



CONCEPT WOONAGENDA + OPHALEN REACTIES



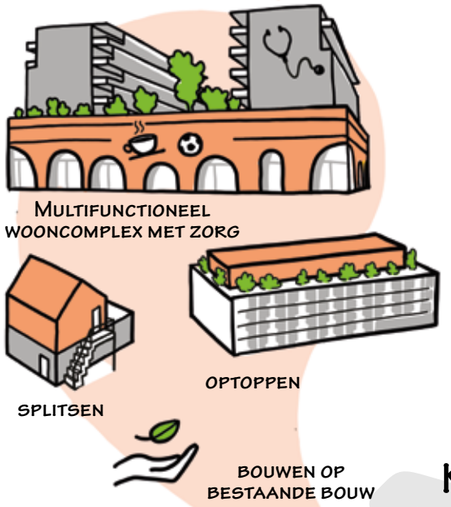
DEFINITIEVE WOONAGENDA



SAMEN AAN DE SLAG RICHTING 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

Beeldende samenvatting Woonagenda De Meent

2 Woonagenda de Meent

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. De woonagenda 2025-2030, voortbordurend op de woonvisie 2021-2030, is de start om een prettige, leefbare woonomgeving met betaalbare en kwalitatief goede woningen in de Hilversumse Meent te maken.
Bij het opstellen van de Woonagenda Hilversumse Meent 2025-2030 is een wijkanalyse uitgevoerd en meerdere keren geparticipeerd.

Waarden van de wijk

Op basis van gesprekken met de bewoners tijdens de participatie over de Woonagenda zijn een aantal waarden van de Hilversumse Meent geformuleerd die de basis vormen voor de ontwikkeling van de Hilversumse Meent

- **Het sociale karakter** van de wijk als vertrekpunt. Deze waarde gaat over bebouwing op menselijke maat en schaal, mogelijkheid tot ontmoeten, mixen van woonsegmenten om segregatie tegen te gaan en dat de ruimtelijke inrichting het sociale karakter stimuleert.
- **Wooncarrière** moet mogelijk zijn binnen de wijk. Dit betekent vooral investeren in de woontypes die er nu niet of nauwelijks zijn, dus geen nieuwe eengezinswoningen bouwen. Bovendien is het belangrijk dat de nieuwbouw vooral bijdraagt aan doorstroming binnen de wijk door waar mogelijk voorrang te geven aan Meentbewoners.
- **Het tuinstadkarakter** van de wijk is van grote waarde. De groenstructuren zijn belangrijk. Nieuwbouw vindt plaats op de al gebouwde omgeving, zodat het niet ten koste gaat van groen. Bovendien mag als uitzondering alleen in het centrum/ het hart van de bloemkoolwijk de bouwhoogte toenemen. Tenslotte moet de bebouwing zich aanpassen aan het karakter van de wijk: dus variatie in bebouwingspatroon en openheid.
- **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.
- **Draagvlak binnen de wijk.** Medezeggenschap is vanaf begin af aan belangrijk geweest bij de opbouw van de Hilversumse Meent. Waar mogelijk worden de bewoners uitgenodigd om mee te denken over de opzet en uitvoering van de plannen.

Ruimtelijke visie

De uitgangspunten zijn vertaald in de woonagenda naar een ruimtelijke visie. In de ruimtelijke visie zijn een aantal ontwikkellocaties in het centrumgebied weergeven. De ontwikkellocatie worden voorgesteld op al bebouwde plekken en gaan niet ten koste van het groen. Het centrumgebied wordt in de woonagenda aangewezen als locatie waar woningen toegevoegd kunnen worden, omdat hier de voorzieningen van de wijk al op loopafstand liggen, er ruimte is voor inbreiding en het huidige vastgoed van de gemeente aan het eind van zijn levensduur is. Het uitgangspunt is om een multifunctioneel woonzorg-complex te vestigen op de plek van het wijkcentrum, waarin alle huidige functies in terugkeren. Daarnaast bestaat de wens om op de Meentzicht woningen te realiseren door middel van het optoppen van het gebouw.

Als voorwaarden voor de ontwikkeling nemen we in de ruimtelijke visie op dat nieuwbouw moet aansluiten op huidige structuren van de wijk, het wijkcentrum in de nieuwe situatie een centrale plek krijgt en er niet hoger gebouwd zal worden dan 25 meter. Tot slot wordt parkeren als een belangrijke opgave en aandachtspunt benoemd als inpassing in de ruimte.



Afbeelding ruimtelijke visie zoals opgenomen in de Woondagenda

CONCEPT



Foto: inloopbijeenkomst 25 november 2025

3 Participatie

Een belangrijk onderdeel van de aanpak is ervoor te zorgen dat de wijkbewoners en de betrokken partijen gedurende iedere fase invloed hebben. Dit sluit aan op de waarde ‘Samen met de wijk’ en zorgt ervoor dat de voorgestelde plannen enerzijds zoveel mogelijk aansluiten op de behoeften van de wijk en anderzijds dat de bewoners zicht betrokken en verantwoordelijk voelen om de voorstellen succesvol uit te werken.

Het project om te komen tot een stedenbouwkundig plan verloopt in vijf fasen van april 2025 tot en met oktober 2026. Dit is in de onderstaande tabel weergegeven. Participatie is een rode draad in het hele traject. Naast drie grote wijkbijeenkomsten worden gedurende iedere fase de werkgroep wonen van de Stichting Hilversumse Meent en de klankbordgroep, maar ook stakeholders betrokken en geraadpleegd. Belangrijke stakeholders zijn de corporaties G&O en De Alliantie, de winkeliers, het netwerk Zorg en Welzijn, Stichting Meentwerf, de school en het kinderdagverblijf.

Projectfase*	Wat gaan we doen? (in volgorde)	Betrokkenheid inwoners
1. Planfase **April-juli 2025**	• optuigen projectorganisatie • opstellen startnotitie • participatieplan	• Afstemmen participatie met vertegenwoordiging uit de wijk
2. Onderzoeksfase **Juni-december 2025**	• Onderzoeken aanvullend op de wijkanalyse • Bewonersonderzoek: vragenlijst aan inwoners • Keuzes in beeld: verschillende oplossingsrichtingen voor de ruimtelijke puzzel • Presentatie onderzoeken & meedenken op gekozen oplossingsrichtingen.	• Vragenlijst opstellen ook in samenwerking met vertegenwoordiging uit de wijk. • Deelname aan bewonersonderzoek. • Voor keuzes in beeld houden we gesprekken met stakeholders. • 1e Wijkbijeenkomst: presentatie onderzoeken & meedenken op gekozen oplossingsrichtingen. • Mogelijkheid voor online participatie.
3. Programmafase **December-maart 2026**	• Voorlopige schets stedenbouwkundig plan • Programma van eisen	• Alle reacties op de gekozen oplossingsrichtingen worden verwerkt in een Reactiedocument met daarbij hoe wij de reacties verwerken. • Het Reactiedocument wordt onderdeel van besluitvorming.
4. Ontwerpfase **Maart-juni 2026**	• Ontwerpend onderzoek voor het voorgestelde multifunctionele woonzorgcomplex • Ontwerpen openbare ruimte • Samen met winkeliers ontwerp voor optoppen winkelcentrum en samen met G&O ontwerp voor optoppen Meentzicht • Mogelijkheid voor beoordelen ontwerpen • Opstellen beeldkwaliteitsplan	• Vertegenwoordiging uit de wijk denkt mee over uitzetten ontwerpend onderzoek. • 2e Wijkbijeenkomst: presentatie ontwerpen en mogelijkheid om mee te denken op de verschillende ontwerpen. • Mogelijkheid voor online participatie. • Met verkregen input uit participatie wordt beeldkwaliteitsplan opgesteld.
5. Besluitvormingsfase **Juni-oktober 2026**	• Concept stedenbouwkundig plan • Externe feedbackronde • Reactiedocument op feedback • Indien nodig aanpassen stedenbouwkundig plan	• Vertegenwoordiging uit de wijk denkt mee op concept stedenbouwkundig plan. • Externe feedbackronde: - Gesprekken stakeholders - 3e Wijkbijeenkomst - Online participatie • Opbrengst externe feedbackronde en hoe de feedback in het stedenbouwkundig plan te verwerken wordt beschreven in een Reactiedocument. • Reactiedocument bespreken met vertegenwoordiging uit de wijk en wordt onderdeel van besluitvorming.

* De aangegeven tijdsperiode is onder voorbehoud.

Nadat het stedenbouwkundig plan is vastgesteld kan het Omgevingsplan daarop worden aangepast en pas daarna kunnen bouwvergunningen worden ingediend.

CONCEPT



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Plangebied stedenbouwkundig plan


Foto 4


Foto 5

4 Bestaande situatie

4.1 Ligging in Hilversum

De Hilversumse Meent ligt gelegen ten noordwesten van Hilversum. Ten opzichte van andere wijken in Hilversum ligt de Meent op enige afstand van Hilversum af. De wijk vindt aan de oostzijde aansluiting met het natuurreservaat en bebouwd gebied van de gemeente Bussum. Aan de westzijde grenst de wijk middels een groene zoom aan de graslanden met op enige afstand het Naardermeer, een beschermd natuurgebied. De ligging van de wijk door geen aansluiting met andere wijken en enige afstand van Hilversum geeft de Meent ruimtelijk het gevoel van een dorp.

4.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied betreft in beginsel het centrumgebied van de Hilversumse Meent. Daarnaast kent deze stedenbouwkundige visie raakvlakken met een aantal lopende trajecten. Gezien deze raakvlakken en de mogelijke wederzijdse invloed zijn ook die gebieden bij het plangebied betrokken.

Het centrum

Het plangebied bestaat in de kern uit het centrum van de Hilversumse Meent. Dit is het gebied waar zich de voorzieningen van De Meent bevinden, zoals de basisschool, de sportzaal, peuterspeelzaal, het wijkcentrum de Kruisdam en het winkelcentrum Meenterf. Dit gebied wordt begrensd door de Zuidermeent en Waterjuffermeent in het zuiden, de Zuidermeent in het oosten, de Noordermeent in het Noorden en de Vuurvlindermeent in het westen.

Aan dit gebied zij de 3 rijtjes met seniorenwoningen aan de Zeggemeent toegevoegd aangezien dit een van de ontwikkellocaties uit de woonagenda is.

Noorder- en Zuidermeent

De wegen de Noordermeent en Zuidermeent maken onderdeel uit van het plangebied omdat hier het voornemen is om hier de snelheid te verlagen van 50 naar 30km/u en (op termijn) her in te richten. Aangezien deze wegen ook grenzen aan het centrumgebied is gekozen om deze herinrichting onderdeel te maken van het stedenbouwkundig plan.

Meentwerf

Voor de Meentwerf loopt een initiatief voor mogelijk uitbreiding. Aangezien de Meentwerf ook tot het voorzieningen van de Meent hoort, die voor de rest allemaal in het centrum zijn gelegen. Is er voor gekozen om de Meentwerf in het plangebied te trekken zodat er voor de voorzieningen een integrale afweging gemaakt kan worden.

Groengordel

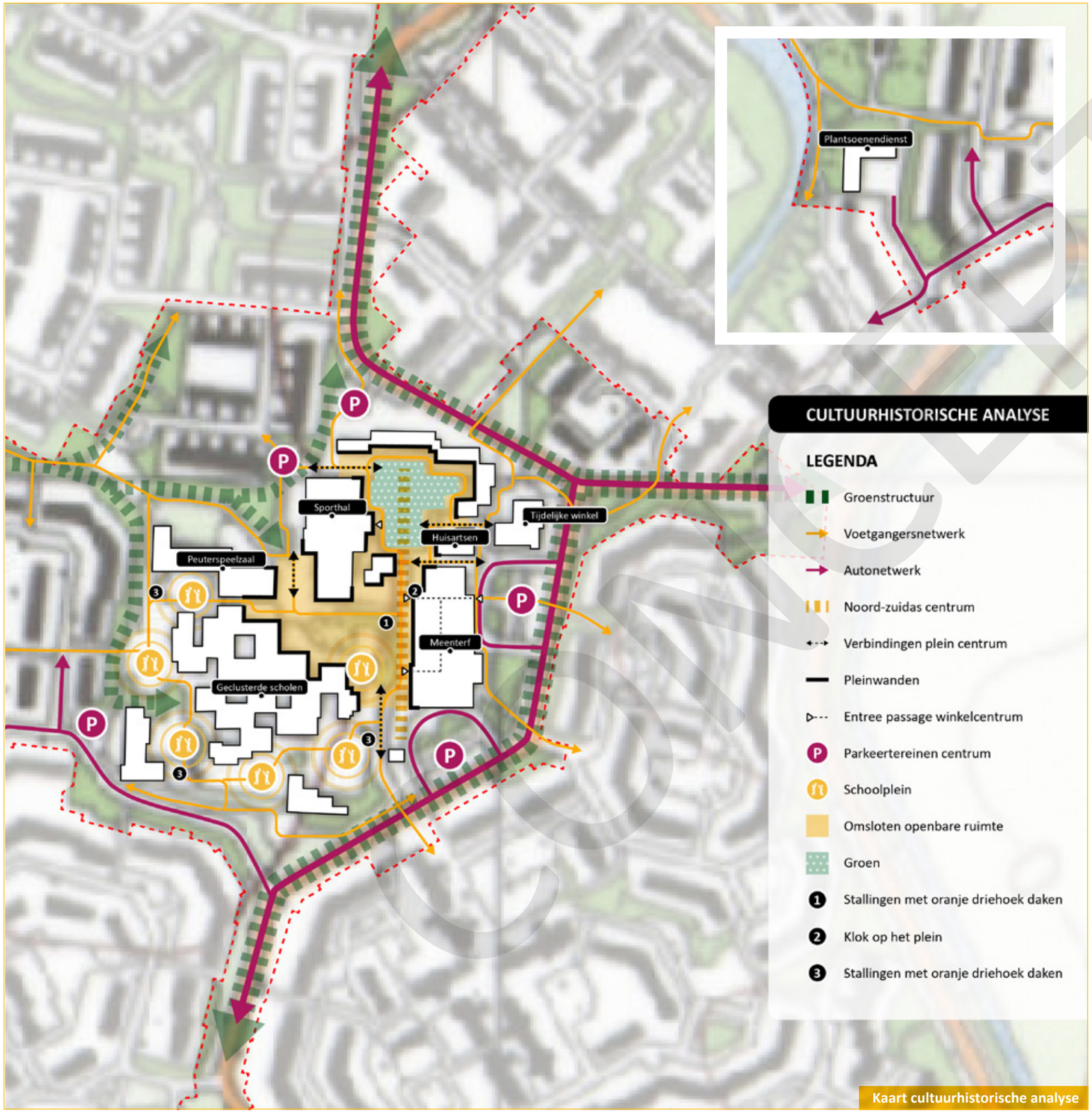
De groengordel ligt grotendeels buiten het plangebied maar heeft er wel raakvlakken mee. Voor de groengordel loopt een traject om deze meer voor sporten, bewegen en verblijven in te zetten onder andere in de vorm van een beweegroute. De aansluiting vanuit het centrum op deze ontwikkeling is van belang en mogelijk kan er sprake zijn van uitwisseling van functies tussen het centrumgebied en de groengordel.


Foto 6


Foto 7


Foto 8

CONCEPT



Kaart cultuurhistorische analyse

5 Cultuurhistorische analyse

De Hilversumse Meent is een van de beste voorbeelden van een bloemkoolwijk waar woonerven-aanleg het dominante steden¬bouwkundig inrichtingsmotief is. In nationaal opzicht is deze bloemkoolwijk kenmerkend voor deze specifieke stedenbouwkundige visie en ontwerpwijze in de jaren zeventig. Ook weerspiegelt de wijk vernieuwende sociaalmaatschappelijke ontwikkelingen. Het was en is een echte woonervenbuurt.
De realisatie heeft een lange aanloop gehad. De planvorming startte in de periode 1956-1960, toen de gemeente haar blik op het gebied richtte vanwege de woningnood. De plannen zijn dan ook een aantal keer veranderd. De definitieve opzet van de wijk ontstond rond 1970, toen de woonervenbuur¬ten in zwang kwamen. Elk buurtje heeft eigen kenmerken maar zij vormen samen een harmo¬nische wijk.

Kwaliteiten

Samenhang en groen
In de woonerven bestaat een grote samenhang tussen wonen en leven, de eigen woning en de leefomgeving met veel groen en zonder doorgaand verkeer. De samenhang levert een hoge verblijfskwaliteit op met veel waardering daarvoor. Het motief is de grondgebonden woning met tuin, gebouwd in de sociale huur als (premie) koop sector. Verschillende woningtypen kregen een plek. De bebouwing beweegt zich binnen twee bouwlagen met kap en is complexmatig opgezet. Het architectonische beeld wordt gedomineerd door eengezinswoningen in baksteen in aardkleuren, houtafwerking en dakpannen. Uniek is de aanleg van de groengordel om ervoor te zorgen dat de wijk zich onzichtbaar verschool in het groen, terwijl de bewoners daarmee een park kregen om te recreëren. Elke buurt (woonerf) is net zo kenmerkend als de som der delen. De inrichting van de openbare ruimte qua bestrating en groen is de lijm, bijna alle ontworpen oorspronkelijke bestrating is nog aanwezig. De fluïde overgang van (voor)tuin naar openbare ruimte zorgt voor ontmoetingsmogelijkheden.

Democratisering ontwerpproces
Er heerste woningnood, maar ook nam de welvaart toe en werden de bewoners mondiger. In de praktijk van de ruimtelijke ordening werden flexibele plannen en een integraal ontwerpproces geïntroduceerd. In de Hilversumse Meent zien we de enorme waarde en impact van inspraak van verschillende partijen, waaronder de toekomstige bewoners. Er werd geluisterd naar wensen en eisen en de ontwerpers werden uitgedaagd om een wijk te maken met afwisseling, spannende vormen en in een maat die dicht bij de beleving en gebruikservaring van de bewoners stond. Rechttoe-rechtaan was uit den boze. Het eerste complex van Centraal Wonen, experimenteel wonen voor woongroepen is hier gerealiseerd.

Gezondheid en veiligheid
Een tegenbeweging ten aanzien van de prioriteit van het gemotoriseerde verkeer in de wijken en aandacht voor gezondheid en veiligheid zorgden voor een aparte plek voor het doorgaande- en langzaam verkeer. Wandelen, verblijven en spelen kan in groene, veilige zones.

Centrale zone met voorzieningen
Eigen aan een bloemkoolwijk is de clustering van wijkvoorzieningen voor de hele wijk op een compact, centraal gelegen gebied. Ruim aanvoelende groene toegangen voor wandelaars vanuit de buurten verbinden de woonmeenten met de centrale zone. Scholen en speelpleinen lagen geclusterd naast een gezondheidscentrum en een sporthal, een bibliotheek en een kinderdagverblijf. Het win¬kelcentrum clusterde kleine voorzieningen en winkels met aan een zijde parkeermogelijkheid. De ontzuiling van de maatschappij werd hier duidelijk: er werd geen kerk gebouwd. Wel een wijkcentrum waar bewoners van alle leeftijdsgroepen elkaar konden ontmoe-ten en het verenigingsleven zich kon ontplooien. Na een tijdelijke huisvesting, werd het definitieve wijkcentrum De Kruisdam in 1991 geopend. In de woonbuurten werden geen voorzieningen gebouwd. Daar zijn wel speelvoorzieningen voor kinderen, ontmoetingspleintjes en parkzones.

De centrale zone onderging in de loop der tijd functionele en ruimtelijke aanpassingen. De hier atypische woon¬functie werd geïntroduceerd. Dit ruimtelijk open gebied werd verdicht en de bouwblokken werden hoger en kregen rechte gevellijnen, in plaats van een afwisselende opzet. De logica van de oorspronkelijke lommerrijke en weidse toe¬gangen voor wandelaars vanuit de woonbuurten werd afgezwakt.

Transformatieruimte
De centrale zone is het gebied met functies voor alle meentbewoners. Het is de zone waar de dynamiek groter is en ingespeeld wordt op de voorzieningen die de bewoners nodig hebben. Met de kwaliteiten als uitgangspunt, vormt de centrale zone een logische plek om aanpassingen en transformaties door te voeren. Daarbij kunnen afgezwakte kenmerken, zoals afwisseling, variëteit en groene (wandel)verbindingen worden versterkt.


Historische foto centrum Hilversumse Meent



Historische foto centrum Hilversumse Meent


Luchtfoto 1976; de Hilversumse Meent in aanbouw


Luchtfoto centrum Hilversumse Meent 1996


Luchtfoto centrum Hilversumse Meent 2007

CONCEPT

Dronebeeld centrumgebied Hilversumse Meent vanuit het noordoosten

6 Samenvatting analyse

Dit hoofdstuk biedt een puntsgewijze samenvatting van de uitkomsten van de cultuurhistorische analyse, ruimtelijke analyse en de beleidsanalyse van het gebied en ook de onderzoeken die voor het stedenbouwkundig plan zijn uitgevoerd. Deze analyses en samenvattingen van de onderzoeken zijn terug te vinden in de bijlagen 1 t/m 4.



1. Meentbewoners wonen heel fijn, maar verhuizen binnen de wijk is moeilijk. Er missen vooral woningen voor ouderen en jongeren.



2. Er is een sterke sociale samenhang met actieve bewoners, maar de wijk leunt steeds meer op oudere bewoners.



3. Er is behoefte aan gebouwen met meer openheid en levendigheid aan de straatzijde, zodat de centrum uitnodigt tot ontmoeten.



4. De openbare ruimte is versnipperd en niet overal logisch georganiseerd.



5. Loop- en fietsroutes zijn niet (handig) verbonden en de bus rijdt te weinig. Dit vergroot de afhankelijkheid van de auto.



6. Op sommige plekken zijn de groene verbindingen verbroken.



7. Voor niet dagelijkse (zorg) voorzieningen zijn bewoners veelal afhankelijk van Bussum en het centrum van Hilversum.



8. De gebouwen van de gemeente zijn verouderd.



9. Er is behoefte aan meer activiteiten/ recreatiemogelijkheden voor jeugd en gezinnen.

7 Stedenbouwkundige visie

Dit hoofdstuk beschrijft, op basis van de uitkomsten van de analyses en onderzoeken, een visie op het centrum van de Hilversumse Meent. Het beschrijft hoe deze ontwikkeling niet alleen een toevoeging van programma zou moeten zijn maar een duurzame ontwikkeling die ook bijdraagt aan de ruimtelijke en sociale opgaven in dit gebied. Dit is verbeeld in een visiekaart die de ruimtelijke kwaliteiten en kansen van het gebied schetst.
Deze visie dient als tussenstap om in het volgende hoofdstuk te komen tot een stedenbouwkundig plan met uitgangspunten voor de ontwikkeling zelf. De visie voor het centrumgebied zet in op een ontwikkeling die passend is bij de (historische) opzet van de wijk. En zo te komen tot een ‘eigentijds centrum voor deze bloemkoolwijk’. De stedenbouwkundige visie bouwt daarbij voort op de ‘waarden van de wijk’ die al in de woonagenda bij de bewoners zijn opgehaald:

- **Sociaal karakter door levendige plinten en ruimte voor ontmoeten**
- **Wooncarrière door toevoegen ontbrekende woningen**
- **Groene tuinstadkarakter door te bouwen op plekken waar nu al bebouwing is**
- **Samenhang door te kijken naar het hele centrumgebied**
- **Samen met de wijk door participatie**

Hierbij is de laatste waarde ‘samen met de wijk’ een overkoepelend, meer procesmatig thema.

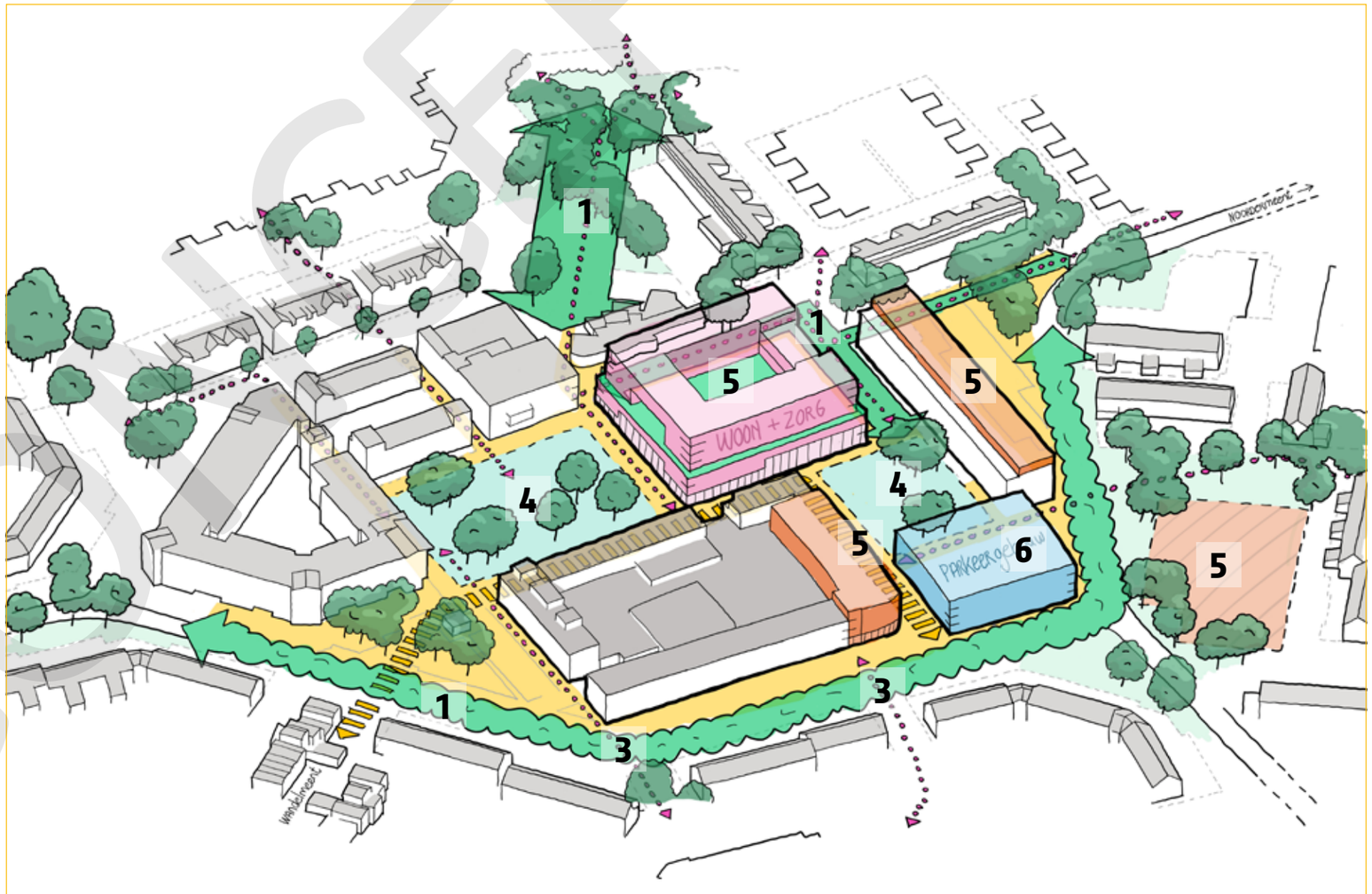
Deze ‘waarden van de wijk’ worden niet alleen belangrijk gevonden door de huidige bewoners, maar zijn ook waarden dit terug te vinden zijn in de oorspronkelijke opzet van het centrum van de Meent. In de loop der tijd zijn er door ontwikkelingen in het centrum de een aantal van deze waarden minder duidelijk geworden en deels teniet gedaan. De stedenbouwkundige visie zet daarom ook in op het helen van deze littekens.
Daarnaast is het van belang op de hedendaagse (programmatische) opgaven die spelen in de wijk als nieuwe laag toe te voegen aan het centrum.

1. Groene verbindingen en overgangen met de omgeving herstellen

Oorspronkelijk liepen de groene verbindingen, die zo kenmerkend zijn voor het tuinstadkarakter van de Hilversumse Meent, en die de verschillende buurtjes met de groene zoom en elkaar verbinden door tot aan het centrum van de Meent. Door de ontwikkeling van het centrum in het begin van deze eeuw, en inrichting van de groene ruimte zijn een aantal van de groene verbindingen vanuit het centrum met de omgeving (deels) verloren gegaan. De herinrichting van het centrum biedt de kans om de verbinding met de groengordel terug te brengen. Daarnaast biedt het ook de kans om aan de westkant van het centrum de overgang met de Kroosmeent te verbeteren door hier een groene overgangszone aan de rand van het centrum te maken.

2. Meer mogelijkheden voor activeren en programmeren van de groengordel

De groengordel is een park met gazons, water, kronkelende paden en bomen. Het is de plek om een rondje te wandelen of te bewegen. In de groengordel zijn beperkt aantal plekken aanwezig om te verblijven of bewegen en biedt daarmee een aanvulling op de openbare ruimte van het centrumgebied. De herinrichting van de groengordel biedt de kans om de huidige beweegroute door de groengordel te versterken en plekken te maken om te verblijven en bewegen. Hiermee wordt de groengordel, zeker na de verbeterde verbinding met het centrum, een plek voor iedereen om doorheen of naar toe te gaan.



Kaart stedenbouwkundige visie

CONCEPT

De groengordel heeft daarmee een belangrijke relatie met het centrumgebied, maar ligt grotendeels buiten het plangebied van het stedenbouwkundig plan. De herinrichting ervan maakt dan ook geen onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan maar volgt een eigen traject.

3. Routes herstellen en herinrichting wegen

De historische opzet van het centrum had een sterk wandelnetwerk dat het centrum verbond met de verschillende meenten. Het wandelnetwerk is door de latere ontwikkelingen in het centrum onderbroken en voor de voetganger onduidelijk geworden. Bij het herinrichten van het centrum is het de kans om de wandelroutes te herstellen en aan te helen. Door de routes te herstellen en door te trekken naar het hart van het centrumgebied wordt de voetganger centraal gezet, wat bijdraagt aan een actieve en gezonde leefomgeving.

De Noorder- en Zuidermeent zijn ingericht als een 50km/u weg. Het 30km/u maken van de Noorder- en Zuidermeent draagt bij aan de verkeersveiligheid. Bij het herinrichten van de Noorder- en Zuidermeent biedt het de kans om het wegprofiel te versmallen en de fietser centraal te stellen en de oversteekbaarheid te vergroten. Het versmallen van het weg geeft de mogelijkheid voor meer groen langs de weg en het herstellen van wandelroutes. De historische opzet met groenstructuur langs de Noorder- en Zuidermeent kan door de versmalling van het profiel hersteld worden in het centrum. Daarnaast biedt de herinrichting de gelegenheid om te komen tot een eenduidig straatprofiel wat de herkenbaarheid van het centrum vergroot.

4. Ruimte voor ontmoeting en samenhang in de openbare ruimte

Ruimte voor ontmoeten is van groot belang voor het sociale en dorpse karakter van de Hilversumse Meent. Van oudsher is juist het centrum is een plek waar mensen uit verschillende delen van de Meent elkaar kunnen tegen komen. Met de herinrichting van de openbare ruimte wordt de openbare ruimte groen ingericht met ruimte om te ontmoeten voor iedereen met aandacht voor spelende kinderen van de school.

De verschillende woonbuurten in de Meenten hebben elk een eenduidig vormgegeven openbare ruimte in verharding, inrichtingselementen en vorm. Het centrum heeft door de ontwikkelingen een rommelige en gefragmenteerde openbare ruimte met diverse bestrating, kleuren inrichtingselementen en vormen. De herinrichting van het centrum biedt de kans om de samenhang en eenduidigheid in de openbare ruimte vanuit de historie weer terug te brengen. Een samenhangend geheel in materialen, kleur en vorm, geven het centrum rust en samenhang.

5. Toevoegen van nieuwe bebouwing voor woningen en voorzieningen

Een gezonde en toekomstbestendige wijk heeft een variatie aan woningaanbod voor elke doelgroep. De Hilversumse Meent bestaat voor een groot gedeelte uit rijwoningen met een beperkt aanbod van jongeren- en ouderenwoningen. In de woonagenda 2025-2030 zijn er verschillende ontwikkellocaties voorgesteld om het ontbrekende woonaanbod voor jongeren en ouderen aan te vullen en een aantal voorzieningen in de wijk te vernieuwen. De uitbreiding van het woningaanbod biedt aan verschillende doelgroepen de mogelijkheid om langer in de meent te blijven wonen, wat bijdraagt aan het sociale karakter van de wijk waar de gemeenschapszin hoog is.

De ontwikkelingen bieden de kans om de eenduidige orthogonale opzet van de bebouwing door te zetten en invulling te geven aan de programmatische opgave. Daarnaast heeft de nieuwe bebouwing als taak op de omliggende openbare ruimtes, met levendige plinten, te activeren.

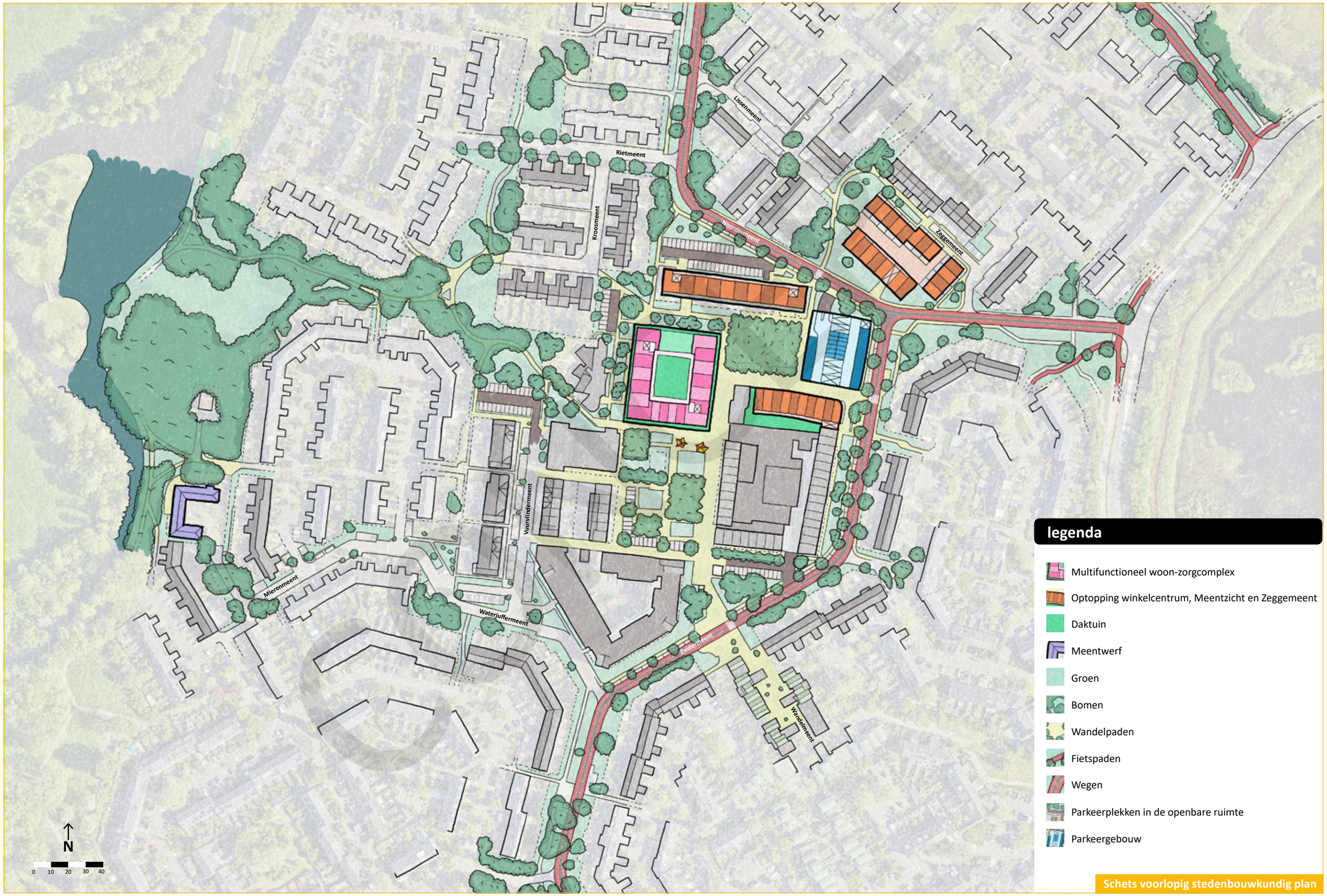
6. Centrale voorziening voor parkeren

Door de toevoeging van extra woningen in de nieuwe bebouwing neemt ook de behoefte aan parkeergelegenheid toe. Mede op basis van de feedback op de woonagenda is ervoor gekozen om een centrale parkeeroplossing te maken voor de nieuwe ontwikkelingen in de vorm van een parkeergebouw. Het huidig parkeerterrein voor het winkelcentrum biedt de mogelijkheid voor een meerlaags parkeergebouw met een directe aansluiting op de Noordermeent. Hierdoor worden verkeersbewegingen in en om het centrum beperkt en is de loopafstand naar het winkelcentrum of ontwikkelingen kort. Het parkeergebouw biedt de kans om de parkeerplekken voor het winkelend publiek en bewoners van de nieuwe woningen efficiënt te combineren in één gebouw. De plint van het parkeergebouw wordt interactief met ruimte voor voorziening(en) waardoor het bijdraagt aan de levendigheid en sociale veiligheid van het gebied.

7. Meentwerf: relatie met de groengordel

De meeste voorzieningen in de Meent liggen direct in het centrum. De Meentwerf daar de uitzondering op en ligt iets buiten het centrum maar is als culturele broedplaats een belangrijke voorziening voor de wijk. In de huidige situatie is de locatie wat verstopt in de wijk en ondanks de ligging aan de groengordel heeft de Meentwerf hier nu geen relatie mee. Voor de Meentwerf biedt de ontwikkeling van het centrum en de vernieuwing van de voorzieningen aldaar het een kans om een door uitbreiding van atelierruimtes een (extra) bijdrage te leveren aan het voorzieningenniveau van de Meent. Tegelijkertijd is er vanuit de herinrichting van de groengordel behoefte aan verblijfs- en ontmoetingsplekken. De Meentwerf kan daar een rol in spelen door de bebouwing te openen naar de groengordel. Als aanvullende functie vanuit de Meentwerf in de groengordel kan gedacht worden aan een ondergeschikte horecafunctie met terras. Het openen richting de groengordel draagt daarmee bij aan het activeren van de groengordel en de sociale veiligheid.

CONCEPT


Lissenmeent
Rietmeent
Kroosmeent
Noordermeent
Zeggemeent
Vuurvlindermeent
Mierenmeent
Waterjuffermeent
Zuidermeent
Wandelmeent
N
0 10 20 30 40
legenda
Multifunctioneel woon-zorgcomplex
Optopping winkelcentrum, Meentzicht en Zeggemeent
Daktuin
Meentwerf
Groen
Bomen
Wandelpaden
Fietspaden
Wegen
Parkeerplekken in de openbare ruimte
Parkeergebouw
Schets voorlopig stedenbouwkundig plan

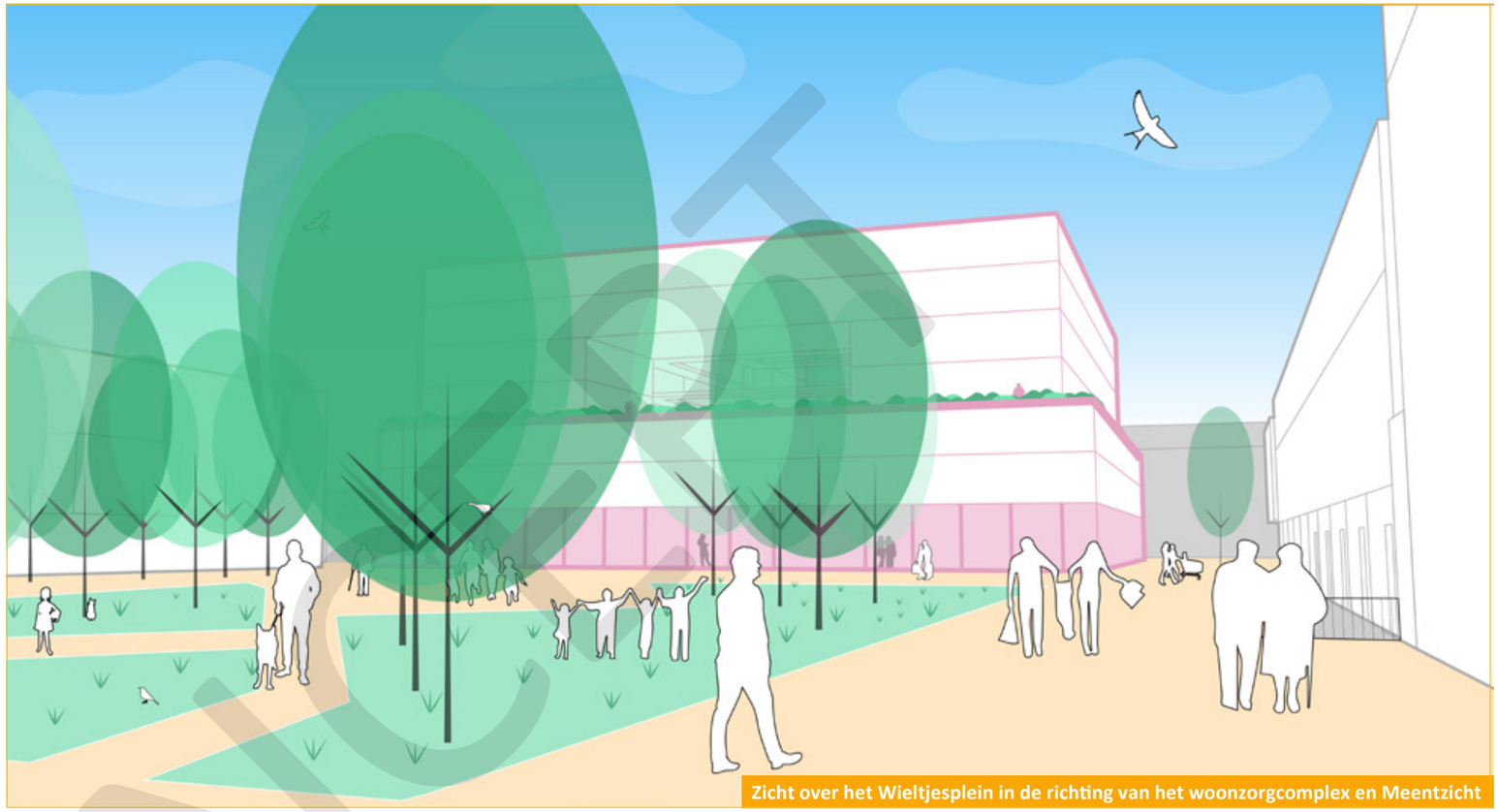
8 Voorlopig stedenbouwkundig plan

Dit hoofdstuk beschrijft de nader uitgewerkte opzet van de ontwikkeling van het centrum van de Meent in de vorm van een voorlopig stedenbouwkundig plan en de lagen waaruit het is opgebouwd. Voor dit voorlopig stedenbouwkundig plan is een voorbeeldverkaveling opgesteld om de stedenbouwkundige visie te toetsen en een doorwerking te maken naar randvoorwaarden voor de ontwikkeling (PvE).

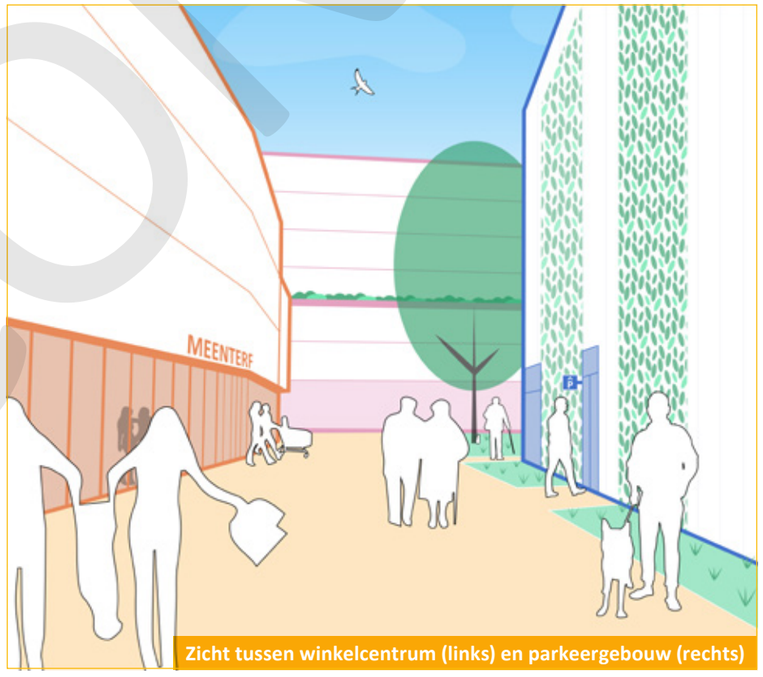
Dit voorlopig stedenbouwkundig plan heeft als doel het afmaken van de herontwikkeling van het centrum van de Hilversumse Meent. Hierbij wordt aangesloten op de herontwikkeling die pakweg tussen 2000 en 2010 heeft plaatsgevonden, maar ook oude structuren worden hersteld.
Dit gaat gepaard met nieuwe bebouwing maar vooral ook nieuwe openbare ruimtes.

Aan het plein komt een nieuw multifunctioneel woonzorgcomplex, het winkelcentrum wordt aan de noordkant afgerond hier bovenop worden, net als op de bestaande meentzicht flat extra woningen worden toegevoegd. Daarnaast wordt een parkeergebouw geïntroduceerd op het bestaande parkeerterrein. Aan de Zeggemeent wordt voor de langere termijn sloop en nieuwbouw voorzien wat zorgt voor extra woningen op die plek.

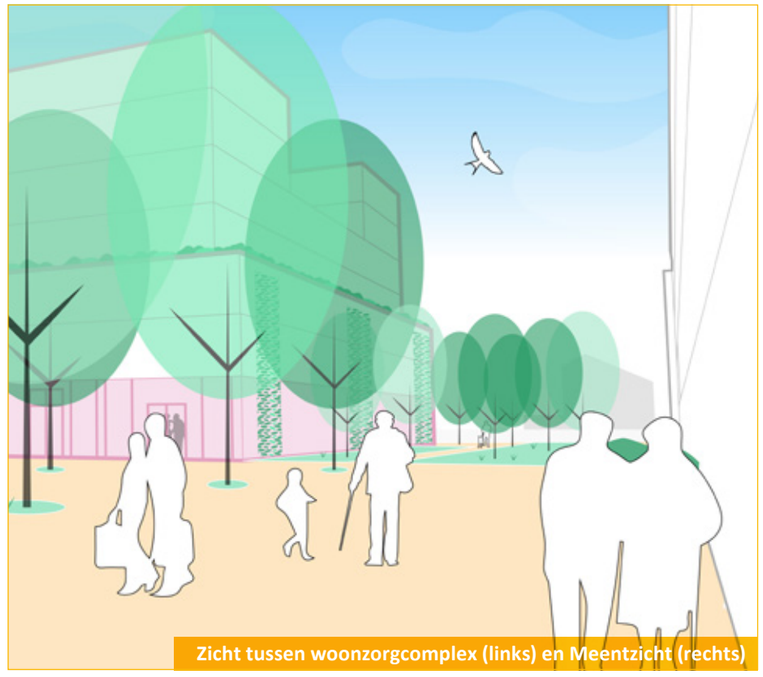
De indeling van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte is hierbij nog indicatief en zal richting het definitieve stedenbouwkundig plan en de fases daarna nog verder uitgewerkt worden.



Zicht over het Wieltjesplein in de richting van het woonzorgcomplex en Meentzicht

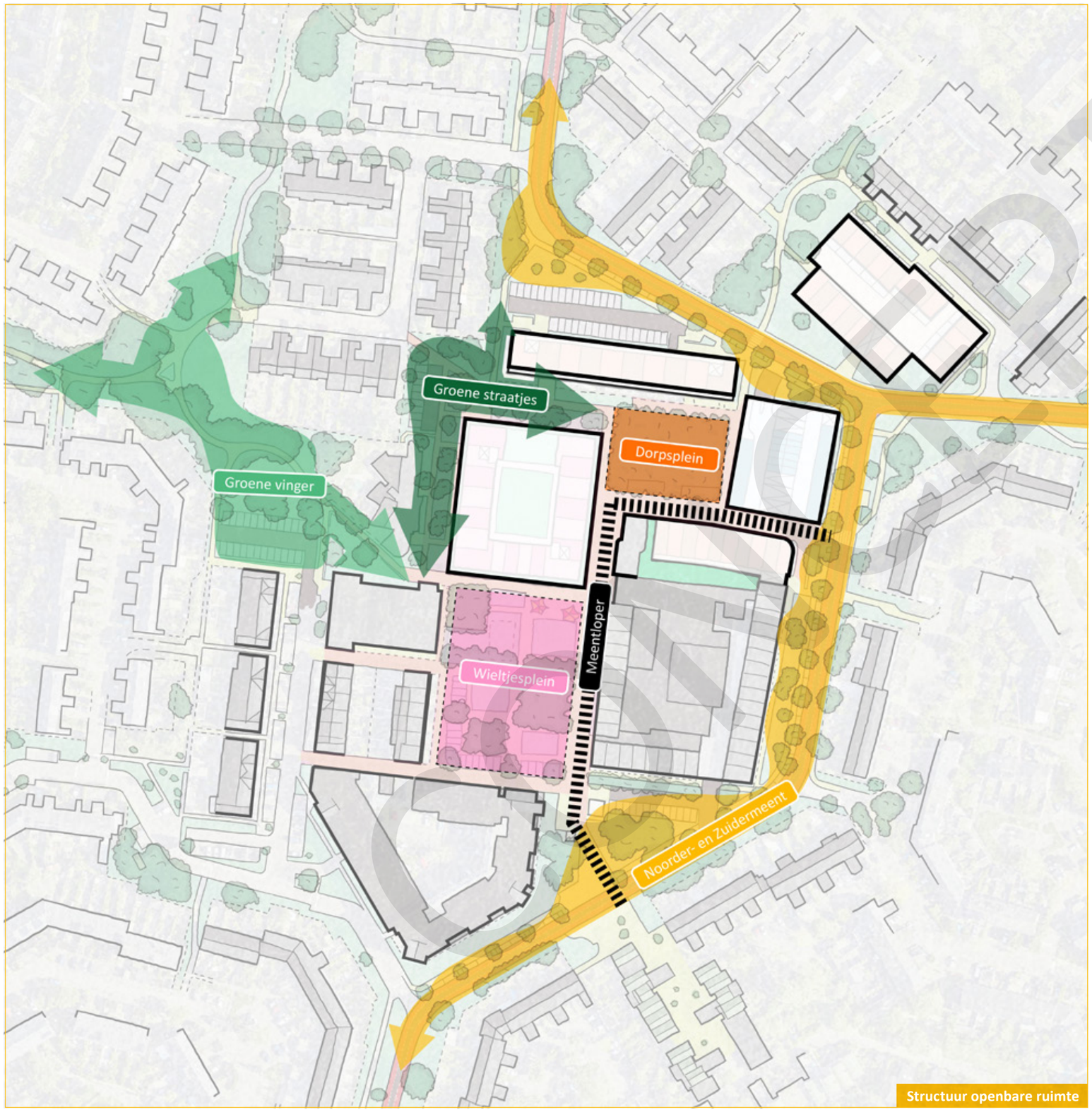


Zicht tussen winkelcentrum (links) en parkeergebouw (rechts)



Zicht tussen woonzorgcomplex (links) en Meentzicht (rechts)

CONCEPT



Structuur openbare ruimte

8.1 Openbare ruimte

De structuur van de openbare ruimte bepaald voor een belangrijk deel de kwaliteit en de herkenbaarheid van het nieuwe centrumgebied van de Meent. Het geeft betekenis aan de verschillende publieke ruimtes waar ruimte is voor verblijf en ontmoeting en zorgt voor de verbinding met de omgeving.

Door de ontwikkeling in het gebied ontstaan een aantal nieuwe vormen van openbare ruimte in het centrumgebied van de Hilversumse Meent. De nieuwe openbare ruimten worden met elkaar en de groengordel verbonden door een fijnmazig netwerk van voetpaden. Hierdoor is er een ruimte keuzemogelijkheid voor voetgangers. De ruimten en verbindingen worden passend ingericht bij de maat en schaal van het centrum. De verschillende routes en ruimten moeten goed toegankelijk, overzichtelijk en sociaal veilig zijn voor iedereen.

Groene vinger

Vanuit de groenegordel steken groene vingers de wijk in. Het doel is om de groene vinger richting het centrumgebied weer te herstellen. Om dit te bereiken wordt de verharding in het gebied, nu aanwezig in de vorm van een sterk verharde speelplek en de rondrijdlus van de Kroosmeent en een parkeerterrein aan de Vuurvlindermeent, sterk terug gebracht en het oppervlak aan groen flink vergroot. De huidige inrichting van de groene vingers met slingerende paden wordt hierbij voortgezet richting het centrum.

Naast dat dit een belangrijke wandelverbinding naar de groengordel wordt blijft er ook ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten. Het aanpakken van de versteende speelplek biedt ruimte om een groene speelplek te maken met verschillende zitmogelijkheden en aandacht voor tienermeiden. Het groengebied zou daarbij tijdens schooluren ook gebruikt kunnen worden als ‘groen schoolplein’. In combinatie met deze vergroening wordt de omgeving van de school zo ingericht dat ouders worden gestimuleerd om kinderen lopend of met de fiets naar school te brengen.

Groene straatjes

In de overgang naar de Kroosmeent en Meentzicht krijgt de openbare ruimte de uitstraling van groene straatjes. Naast de voorkant van Kinderdagverblijf de Bijenkolonie en een toegang van Meentzicht, krijgt de nieuwe bebouwing hier ook voorkanten en toegangen. Hierdoor worden het sociaal veilige plekken en prettige routes in het wandelnetwerk van het centrum van de Meent.

Noorder- en Zuidermeent

Door de snelheidsverlaging van 50 naar 30km/u, nemen de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid toe. Daarnaast kan de rijbaan versmald en het profiel heringericht worden. Hierdoor ontstaat buiten het centrum meer ruimte voor vergroening. Rond het centrum komt een herkenbaar en eenduidig straatprofiel met ruimte voor vergroening, een continu trottoir en langsparkeren. Door aaneensluiting van het trottoir in het profiel, wordt de continuïteit van het wandelroute langs de Noorder- en Zuidermeent verbeterd. De driehoekige groenruimtes aan de kant van het centrum dragen bij aan het groene karakter en biedt ruimte voor rust- en ontmoetingsplekken. De strook met langsparkeerplaatsen kan ook ingezet worden als margestrook voor bijvoorbeeld het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers.

Het Wieltjesplein

Het Wieltjesplein in de Hilversumse Meent is een centraal punt voor diverse buurtactiviteiten, kleine evenementen en is het een locatie voor bewoners om samen te komen. Op het plein wordt gespeeld, gesport en is er ruimte voor verblijven en ontmoeten. Het plein is een belangrijke ontmoetingsplek voor alle bewoners van de wijk en bezoekers van het centrum. Hiermee draagt het bij aan het sociale karakter van de wijk.

Aan het plein staat De Gooise Daltonschool, er wordt gewoond en er is ruimte voor een horeca terras. De hoofdtoegang van het wijkcentrum ligt aan het Wieltjesplein. In het wijkcentrum worden gemeenschapsactiviteiten georganiseerd. Er wordt gezorgd dat de mogelijkheid blijft, om deze activiteiten te kunnen blijven organiseren. Bij de inrichting van het plein moet rekening worden gehouden met veel verschillende manieren van gebruik door veel verschillende gebruikers, zoals het spelen van schoolkinderen en ook het tijdelijke gebruik bij kleine evenementen.

Het plein moet diverse aantrekkelijke plekken bieden om te verblijven en te ontmoeten. Dit komt terug in verschillende zitmogelijkheden, zoals zitranden, bankjes en open plekken. Spelen wordt gestimuleerd door vrije ruimte te bieden en speelaanleidingen te plaatsen. Het plein is bovendien een verbinding tussen omliggende buurten en het centrum en is daarom ook een belangrijk onderdeel van diverse routes door de wijk.

Om het gebruik van het Wieltjesplein te optimaliseren is het belangrijk dat er afwisseling wordt gecreëerd tussen zonnige en beschaduwde plekken. De afvoer en het infiltreren van regenwater is een belangrijk aandachtspunt. De juiste materiaalkeuze en jaarrond interessante beplanting zijn essentieel voor het de sfeer, functionaliteit en veiligheid van het plein. Op het plein is ruimte om hier op een speelse manier mee om te gaan.

Dorpsplein

Tussen Meentzicht, het winkelcentrum, het woonzorggebouw en het parkeergebouw ligt het Dorpsplein. De entrees van onder anderen het winkelcentrum en het multifunctionele woon-zorgcomplex liggen aan het plein. Het Dorpsplein heeft een meer besloten karakter dan het Wieltjesplein. Het vormt een schaduwrijke rustplek voor bewoners en winkelend publiek. De ruimte kenmerkt zich als een Frans pleintje met halfverharding, behoudt van de bestaande jeu de boulesbaan, een bomendakje en zitelementen. Het is dé ruimte voor ontmoeten met veel zitgelegenheid. Het plein vormt met de groene straatjes de verbinding tussen het winkelcentrum omliggende buurten.

De Meentloper

De Meentloper is een belangrijke route voor voetgangers en fietsers van en naar de voorzieningen in het centrum en vormt de entree tot het centrum. Het krijgt de uitstraling van een herkenbare loper door het gebied, mogelijk met bomen en een zitje. het is vooral functioneel van aard. Er wordt rekening gehouden met eventueel gebruik door expeditieverkeer voor de winkels aan de buitenzijde van het winkelcentrum en de voorzieningen in het multifunctionele woonzorgcomplex, tijdens venstertijden. De nieuwe gevel aan de noordkant van het winkelcentrum krijgt toegangen aan deze ruimte.

Omdat de Meentloper zowel een verblijfsfunctie als een verkeersfunctie heeft, is het mengen van verschillende gebruikers en functies een belangrijk aandachtspunt

Eisen/aandachtspunten:

- Herstellen van de relatie/verbinding tussen het centrum en de groengordel door het vergroenen van versteende plekken in de groene vinger.
- Gebruik door van de groene vinger door de school en BSO stimuleren.
- Creëren van prettige en sociale veilige routes naar het centrum via de groene straatjes.
- Maken van een aangename woonomgeving in de groene straatjes.
- Verbeteren van de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid van de Zuider- en Noordermeent bij een snelheidsverlaging van 50 naar 30 km/u en een bijpassende inrichting van de weg.
- Maken van een herkenbaar en eenduidig straatprofiel met ruimte voor vergroening, een continu trottoir en langsparkeren.
- Het Wieltjesplein wordt een aangename verblijfs- en ontmoetingsplek voor alle bewoners van de Hilversumse Meent en bezoekers van het winkelcentrum.
- Het Wieltjesplein is de plek waar evenementen kunnen worden georganiseerd.
- Het Dorpsplein heeft een gemoedelijke sfeer en biedt ruimte voor activiteiten voor bewoners.
- Het Dorpsplein is dé schaduwrijke ontmoetingsplek in het centrum met veel zitgelegenheid.
- De winkelstraat vormt de entree van het centrum waar veel verschillende gebruikers tegelijk op een goede manier gebruik van kunnen maken.
- De winkelstraat vormt een herkenbare ‘loper’ door het centrum.

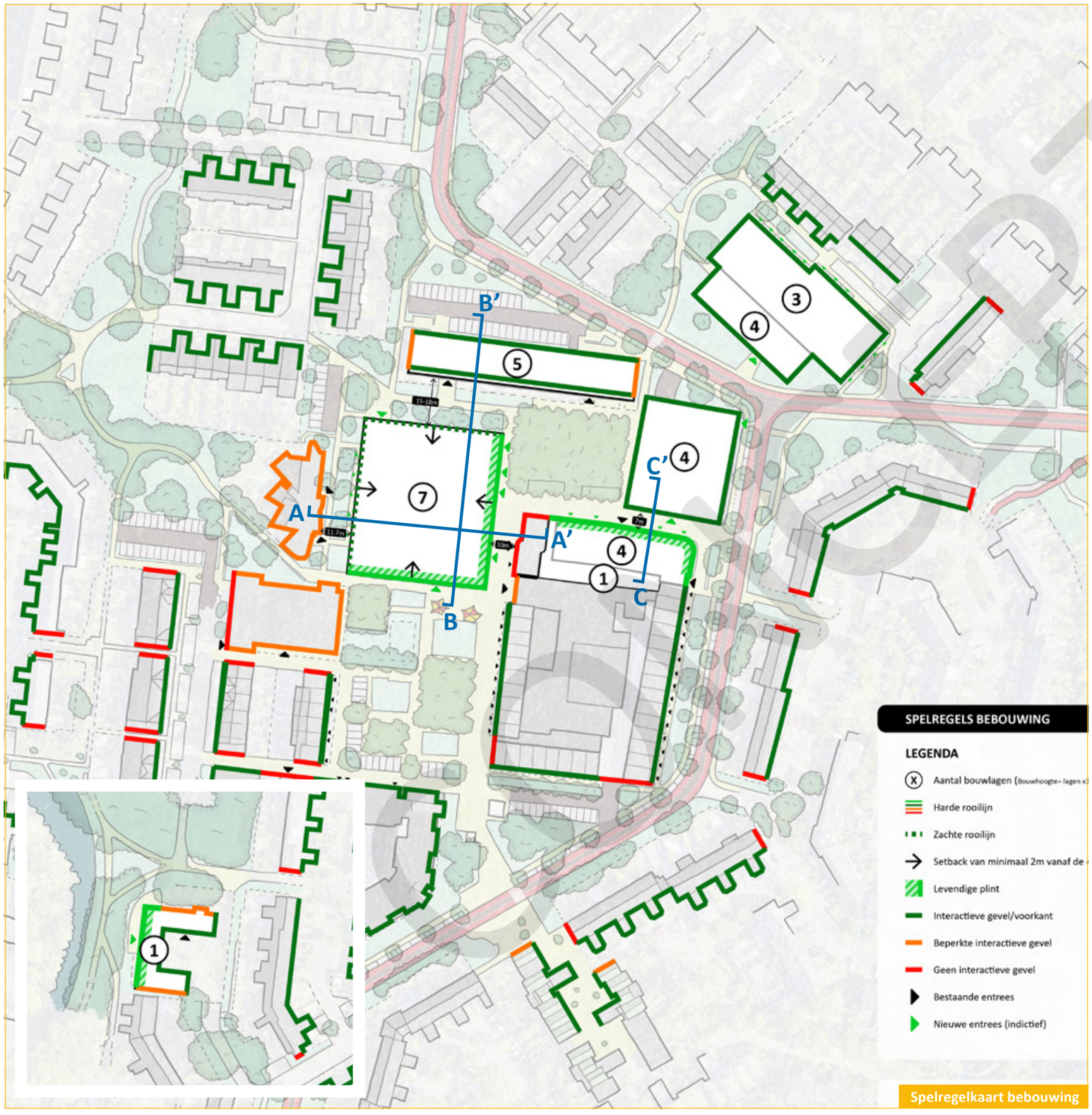

Referentiebeeld groene vinger


Referentiebeeld Wieltjesplein


Referentiebeeld Dorpsplein


Referentiebeeld Meentloper


Referentiebeeld groen straatje



Spelregelkaart bebouwing

8.2 Gebouwen

Bij de herontwikkeling van het centrum vanaf begin deze eeuw is de structuur van het centrum veranderd naar een orthogonale structuur waarbij de bebouwing de openbare ruimte begeleidt. De nieuwe bebouwing sluit aan op de bestaande orthogonale opzet van de rest van het centrumgebied. Dit zorgt voor eenduidige bebouwingsvlakken met heldere rooilijnen waardoor geen verloren (donkere) hoekjes in de openbare ruimte ontstaan. De bebouwing kadert de openbare ruimte in en activeert deze met levendige functies op de begane grond.

Rooilijnen

De rooilijnen van de bouwvlakken komt voort uit de orthogonale opzet van het centrumgebied. De oostelijke rooilijn van het woon-zorgcomplex sluit aan op de rooilijn van de bebouwing aan de westzijde van het Wieltjesplein. Dit is tevens de oostelijk rooilijn van de bestaande sportzaal. Hierdoor blijft een ruimte tot Bijenkolonie behouden van bijna 12m. De rooilijnen aan zuidkant en oostkant van het woon-zorgcomplex komen overeen met de huidige rooilijnen van het wijkcentrum. Hierdoor blijft aan de oostkant een ruimte van 10m tot het winkelcentrum behouden. De eenduidige rooilijnen geven de bebouwing aan het Wieltjesplein en Dorpsplein een duidelijke pleinwand. Aan de noordkant van het woon-zorgcomplex dient een minimale maat van 15meter (liefst 18m) aangehouden te worden ten opzichte van Meentzicht.

De rooilijn van het winkelcentrum komt voort uit de bestaande bebouwing in de noordwesthoek dit bouwveld en dient een minimale maat van 7m te houden tot het parkeergebouw.

Het parkeergebouw neemt, net als de woningen aan de oostkant van het winkelcentrum, de richting over van de Zuidermeent en begeleidt deze straat. De maat van het bouwvlak wordt mede bepaald door de functionaliteit van de parkeervoorziening. De nabijheid tot meentzicht dient beperkt te blijven tot een puntversmalling met een breedte van minimaal 4m.

De rooilijnen van het bouwvlak aan de Zeggemeent kennen wel duidelijke verspringingen. Deze komen voort uit de structuur van de naastgelegen woonbuurt en de groenstrook aan de westzijde.

Bouwhoogte

De nieuwe ontwikkelingen creëren naast versterking van de structuur ook samenhang in bouwhoogte. De samenhang in bouwhoogte is van belang om duidelijke pleinwanden rondom het Wieltjesplein en Dorpsplein te maken. De bebouwing rondom het dorpsplein heeft in basis een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen passend bij de huidige bouwhoogte Meentzicht. Het woon-zorgcomplex bestaat uit twee bouwdelen met een maximale bouwhoogte van 7 bouwlagen. Het onderste bouwdeel is een basis van

3 bouwlagen hoog. De 3 bouwlagen met hoge plint sluit aan op zowel de bouwhoogte van de pleinwand van het Wieltjesplein als de pleinwand van het Dorpsplein. Het bovenste bouwdeel wordt ondergeschikt gemaakt van de onderbouw door deze rondom minimaal 2 meter vanaf rooilijn naar binnen te plaatsen.

De bouwhoogte van de ontwikkeling van de Zeggemeent is in basis 3 bouwlagen hoog; passend bij de bouwhoogte van Zeggemeent. De bouwhoogte loopt op richting het centrum met aan de Noordermeent maximaal 4 bouwlagen. De bouwlagen sluit aan op de huidige bouwhoogte van Meentzicht.

Levendige gevels

Zwaaien naar binnen of voorbijgangers, vanuit het raam richting de straat kijken of op het terras van het wijkcentrumgaan zitten dragen allemaal bij aan het sociaalkarakter, levendigheid en sociale veiligheid. De mate van interactie tussen binnen en buiten wordt door de gevel en functie gevormd. Gevels worden interactief door menging aan woningen en functies, (voor) deuren, transparante delen en eigenaarschap in de buitenruimte door bijvoorbeeld een bankje of terras. Er zijn vier onderscheidende vormen van interactiviteit door gevels, namelijk;

- **Geen interactieve gevel;** Een gesloten of dichte gevel (zonder transparante delen) draagt niet bij aan de interactie tussen binnen-buiten en activeert hiermee de aangrenzende buitenruimte niet.
- **Beperkte interactieve gevel;** De gevel heeft door enkele transparante delen en/of eenzijdige functie (actief binnen dagdeel) beperkte interactie tussen binnen en buiten.
- **Interactieve gevel;** De gevel biedt interactie tussen binnen en buiten door transparante delen, (voor)deuren en variatie aan woningen en functies.
- **Levendige gevel;** De gevel biedt door de transparante delen, actieve plintfunctie en woningen en voordeuren interactie tussen binnen en buiten. De gevel draagt bij aan de publieke ruimte, wat wordt versterkt door de overgang met de functie door bijvoorbeeld een terrasje of bankje.

De eerste bouwlaag, ook wel plint genoemd, is hierin de belangrijkste laag voor de interactie en levendigheid. De plinten aan het Dorpsplein, Meentloper, Zuidermeent en Wieltjesplein worden interactief door gevarieerde invulling van functies, entrees en transparante gevels. Hiermee dragen de plinten bij aan het activeren van de openbare ruimte en de aanblik van het centrumgebied. Het parkeergebouw heeft aan elke zijde interactieve gevel door een functies of verkeersruimte met entrees. Hiermee draagt het parkeergebouw bij aan de activering van de publieke ruimte en levendigheid op de Noorder- en Zuidermeent De levendigheid is iets minder van belang voor de noord- en westzijde van het woon-zorgcomplex. Het tussenstraatjes zijn iets minder publieke ruimtes dan de pleinruimtes en worden rustig en groen met transparante gevels, private buitenruimtes en (woning)entrees.

Voor het bijdragen aan de levendigheid van de Zeggemeent, Noordermeent en groene vinger langs de Zeggemeent krijgt de bebouwing een alzijdige oriëntatie. De gevels worden interactief door woningentrees, transparante gevels en private buitenruimtes gericht op de openbare ruimte.

Meentwerf

De Meentwerf krijgt een uitbreiding met een maximale bouwhoogte van één bouwlaag passend bij het huidige gebouw. Het gebouw draagt door een levendige plint bij aan het activeren van de groengordel. De plint wordt levendig door een transparante gevel, entree en ondergeschikte horeca.

Eisen

Woonzorgcomplex:

- Het woon-zorgcomplex is maximaal 7 bouwlagen hoog; circa 23 meter.
- Het gebouw heeft rondom vanaf de 4de bouwlaag (10-12m) een setback van minimaal 2 meter.
- Gevels aan de openbare ruimte worden interactief door entrees, buitenruimtes en transparante gevels. De plint aan het Wieltjesplein en Dorpsplein zijn levendig te zijn met functies in de plint, entrees en transparante gevels.
- Het gebouw staat aan zuid-, oost- en westkant binnen de aangegeven rooilijn (zie spelregelkaart blz. 20). Aan de noordzijde kent de rooilijn een speling van 3 meter.

Optoppen Meentzicht:

- Meentzicht is maximaal 5 bouwlagen hoog; ongeveer 16 meter.
- De optopping heeft aan het Dorpsplein een setback van minimaal 2 meter.

Optoppen winkelcentrum:

- Het winkelcentrum is maximaal 4 bouwlagen; ongeveer 13 meter.
- Het gebouw dient in basis op de aangegeven rooilijn te staan (zie spelregelkaart blz. 20).
- De plint aan de Meentloper zijn levendig met functies in de plint, entrees en transparante gevels.

Parkeergebouw:

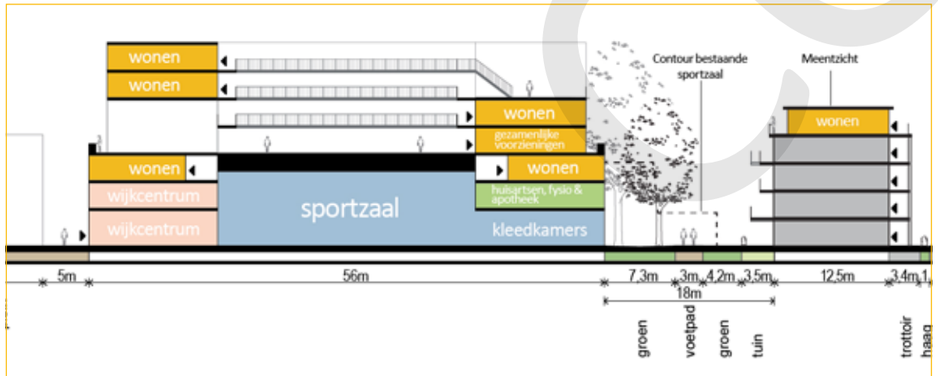
- Het parkeergebouw is maximaal 4 bouwlagen hoog; ongeveer 13 meter.
- Aan elke zijde van het gebouwd dient de plint zoveel mogelijk levendig te zijn met functies in de plint, entrees en transparante gevels.

Zeggemeent

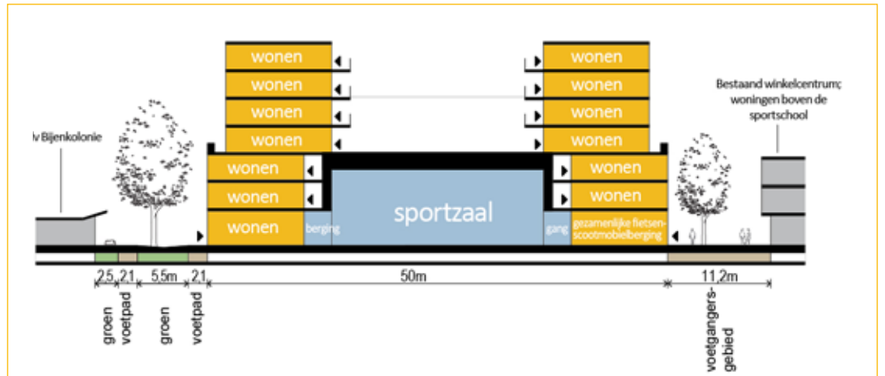
- De Zeggemeent is maximaal 3 bouwlagen hoog; ongeveer 10 meter. Aan de Noordermeent is het maximaal 4 bouwlagen hoog; van ongeveer 13 meter.
- De gevel rondom de ontwikkeling dient interactief te zijn door voordeuren en private buitenruimtes gericht op de openbare ruimte.

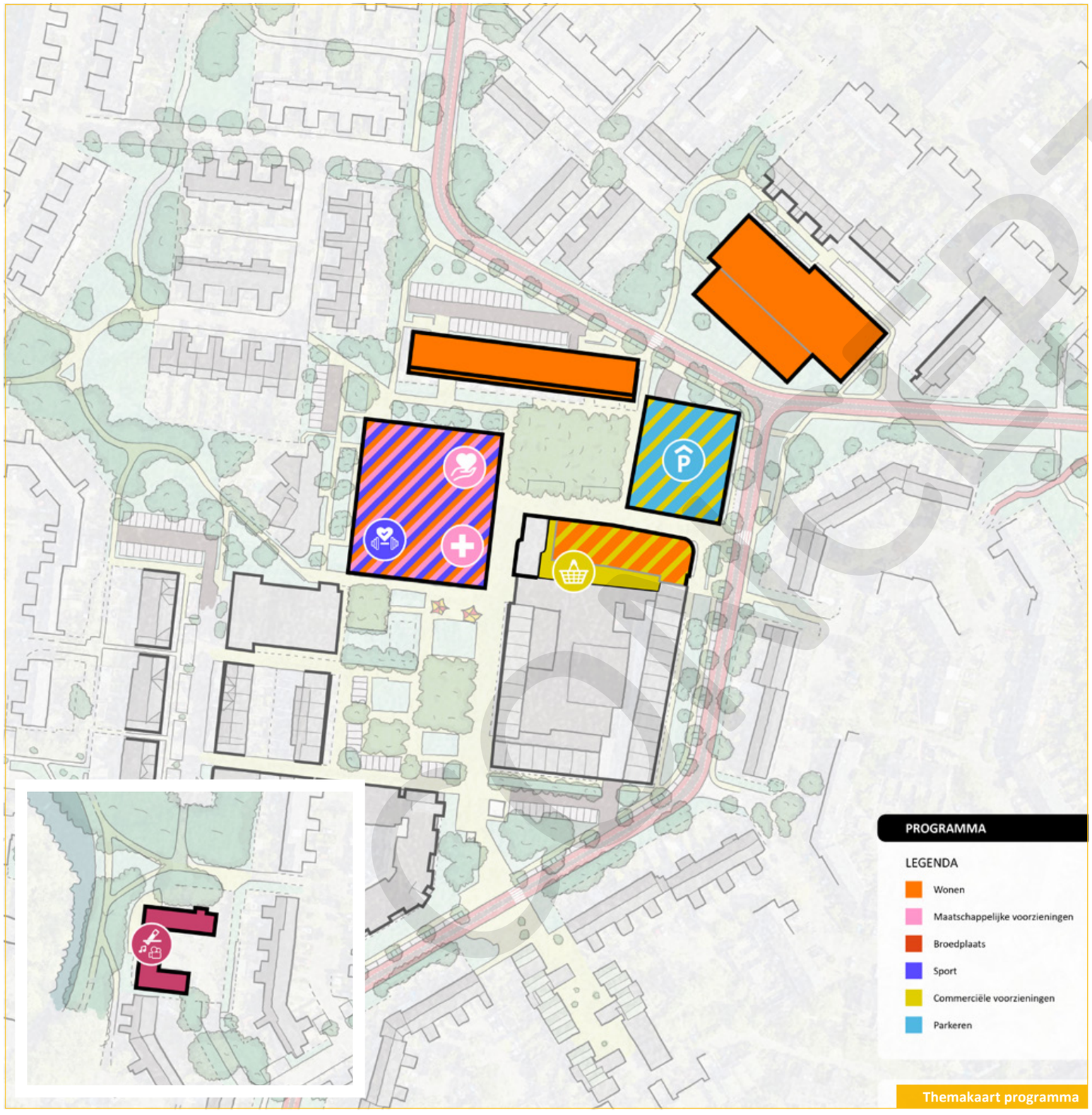
Meentwerf:

- De Meentwerf sluit in bouwhoogte aan op de huidige bebouwing van 1 bouwlaag met een kap.
- De Meentwerf krijgt een voorkant aan de kant van de groengordel en is interactief en levendig door entrees, horecafunctie met terras en transparante gevels.



Doorsnede A-A'; noord-zuid over woonzorgcomplex en Meentzicht


wonen
wonen
wonen



Themakaart programma

8.3 Programma

Het centrum van de Hilversumse Meent kent al een mix van wonen, maatschappelijke voorzieningen en commerciële functies. In het stedenbouwkundig plan komen de huidige voorzieningen weer terug en worden eventueel uitgebreid en aangevuld. Daarnaast neemt het aantal woningen in het gebied met circa 150 tot 200 toe.

Uit een kwantitatieve analyse voor de Hilversumse Meent in 2040 kwamen de volgende programmatische opgaven naar voren:

- Meer ruimte voor sport in de openbare ruimte
- Meer ruimte voor fysiotherapie
- Meer ruimte voor buitenschoolse opvang
- Meer ruimte voor kinderdagopvang

Uit interviews met stakeholders en bewoners kwamen de volgende behoeften naar voren:

- Vanuit de zorgaanbieders de behoefte om bij elkaar te zitten in een gezondheidscentrum
- Een loket voor sociale dienstverlening van de gemeente Hilversum
- Meer ruimte voor het jongerencentrum
- Binnen de wijk bestaat behoefte aan co-werkplekken en/of koffietentje

In bijlage 5 zijn tekeningen opgenomen met daarin een schetsmatige verdeling van de verschillende functies over de verdiepingen van de verschillende gebouwen.

Multifunctioneel woonzorgcomplex

Het multifunctioneel woon-zorgcomplex wordt het kloppend hart van de maatschappelijke voorzieningen in de Hilversumse Meent. Hier voorzien we ruimte voor het wijkcentrum, de sportzaal, het jongerencentrum en een nieuw gezondheidscentrum. In het gezondheidscentrum kunnen de huisartsen, fysiotherapeut, apotheek en andere welzijnsorganisaties onder één dak gevestigd worden.

Voor de maatschappelijke voorzieningen geldt dat minimaal de huidige functionaliteit terug keert in de nieuwe situatie. Dit kan wel betekenen dat door optimalisatie en dubbelgebruik van ruimtes het vloeroppervlak voor een specifieke voorziening minder kan worden dan in de huidige situatie. Dergelijk dubbelgebruik moet gestimuleerd worden.Hierbij kan bijvoorbeeld aan het volgende gedacht worden. Meer gedeelde ruimtes door het wijkcentrum en het jongerencentrum, de horeca in het wijkcentrum krijgt meer uitstraling naar het plein en functioneert als informele werkplek maar kan ook functioneren als kantine voor de sportzaal. De sportzaal kan gebruikt worden als grote theaterzaal voor het wijkcentrum. De fysio kan voor oefeningen gebruik maken van de sportzaal. De verschillende zorgverleners kunnen samen van dezelfde wachtruimte gebruik maken.

In het complex komen ook circa 100 woning waarvan het merendeel bedoeld is voor mensen van 55 jaar en ouder. Een zorgindicatie is niet nodig voor het krijgen van een woning in het woonzorgcomplex. Om bij te dragen aan de gemeenschapszin tussen de inwoners zijn de woningen gebouwd rond een collectieve buitenruimte en wordt er gedacht aan een collectieve binnenruimte voor groepsactiviteiten of collectieve voorzieningen zoals bijvoorbeeld een gedeelde logeerkamer.

Programmatische uitgangspunten multifunctioneel woonzorgcomplex

Wijkcentrum en Jongerencentrum

- Oppervlak huidige situatie (BVO): 710m² en 200m²
- Ruimtevraag toekomst (BVO) 900m² tot 1100m²
- Ten opzichte van de huidige situatie is er een ruimtelijke optimalisatie mogelijk en kan er meer worden ingezet op dubbelgebruik. Daarnaast is er mogelijk meer ruimtebehoefte voor extra ruimte voor horeca en het aanbieden van gemeentelijke diensten.
- Het wijkcentrum behoeft een prominente en zichtbare plek in het gebouw met uitstraling naar buiten. Een variatie aan ruimtes en flexibiliteit in de ruimtes is gewenst zodat deze voor verschillende activiteiten. worden ingezet. De wens is om het wijkcentrum ook als centrale entree tot het gehele complex te laten gelden en daarmee dubbelgebruik in ruimtes en activiteiten te kunnen stimuleren.
- Jongerencentrum heeft behoefte aan een grotere aaneengesloten ruimte voor hun activiteiten.

Sportzaal

- Oppervlak huidige situatie (BVO): 1400m²
- Ruimtevraag toekomst (BVO): 1200-1400m²
- Ten opzichte van de huidige indeling is ruimtelijke optimalisatie mogelijk.
- De soortzaal moet voldoen aan de normen van NOC*NSF en aan de eisen KVLO voor het onderwijs. De sportzaal heeft een minimale binnenmaat van 22x28m en bestaan uit twee afscheidbare zaaldelen met een scheidingswand en een hoogte van minimaal 7m
- Vanuit het gebruik voor volleybal is de wens om de uitloopruimte en vrije hoogte iets te verruimen.

Gezondheidscentrum

Dit betreft een clustering van de bestaande zorgvoorzieningen

- Oppervlakte huidige situatie: (huisartsen) 200m² + (apotheek) 150m² + (fysio) 250m² = 600m²
- Ruimtevraag toekomst (BVO): 600-900m²
  Met name qua huisvesting (oude gymzaal) lijkt er optimalisatie mogelijk voor de fysiotherapie praktijk. Tegelijkertijd is er voor de toekomst behoefte aan meer ruimte fysiotherapie. Daarnaast is er behoeft aan een uitbreiding van de zorgactiviteiten in de Hilversumse Meent.
- Vanuit de zorgpartijen is er behoefte aan een thuiszorgloket.

Woningen

- Aantal woningen: circa 100. Dit aantal is nodig om tot een werkbare verhouding tussen woningen en zorgaanbod ervan te komen.
- Minimaal 33% van de woningen is sociale huur van een woningcorporatie
- Minimaal 50% van de woningen valt in het middensegment. Hiervan is minimaal 50% midden huur en maximaal 50% koop tot de NHG-grens.
- Woningen moeten zogenaamde ‘nultredenwoningen’ zijn.
- Wens is om de meerderheid uit 3-kamer woningen te laten bestaan.

Commerciële voorzieningen

Extra ruimte voor commerciële voorzieningen zijn voorzien op de begane grond van uitbreiding van het winkelcentrum en een deel van de begane grond van het parkeergebouw. Dit bestaat mogelijk uit een uitbreiding voor de bestaande horeca of winkels dan wel uit nieuwe voorzieningen zoals bijvoorbeeld een fietsenmaker.

Meentwerf

De Meentwerf heeft als culturele en creatieve broedplaats een hele eigen functie in de Meent die we willen behouden en versterken.

- Toevoegen van atelierruimtes ten behoeve van het uitbreiden van het culturele en maatschappelijke programma;
- Mogelijkheid voor het exploiteren van dag-horeca ondersteunend aan de maatschappelijke functie van het perceel.
- Mogelijkheid tot het maken van een terras aan de zijde van de groengordel

Wonen

Los van wonen in het multifunctionele woon-zorgcomplex biedt het stedenbouwkundig plan ruimte voor het toevoegen van woningen op Meentzicht, op het winkelcentrum en de Zeggemeent.

- Voor al deze woningen samen geldt:
  - Minimaal 33% van de woningen is sociale huur van een woningcorporatie
  - Minimaal 50% van de woningen valt in het middensegment. Hiervan is minimaal 50% middenhuur en maximaal 50% koop tot de NHG-grens.
- Op het winkelcentrum zijn circa 30 sociale huurappartementen voor jongeren voorzien
- Op meentzicht zijn ongeveer 10 appartementen, sociaal of middelduur voor senioren voorzien
- Op de Zeggemeent kan een mix aan woningtypes (appartementen en grondgebonden woningen) komen in verschillende segmenten.

Tijdelijke voorzieningen

Tijdens de ontwikkeling van het centrumgebied zal er sprake zijn van (langere) periodes dat voorzieningen niet op hun huidige plek kunnen functioneren omdat de bestaande bebouwing gesloopt is om ruimte te maken voor nieuwbouw. Het belang van de (maatschappelijke) voorzieningen voor de Meent is van zo groot dat deze ook in de tussentijd in meer of mindere mate beschikbaar moeten. Voor dergelijke voorzieningen moet tijdelijke vervangende ruimte worden gezocht.

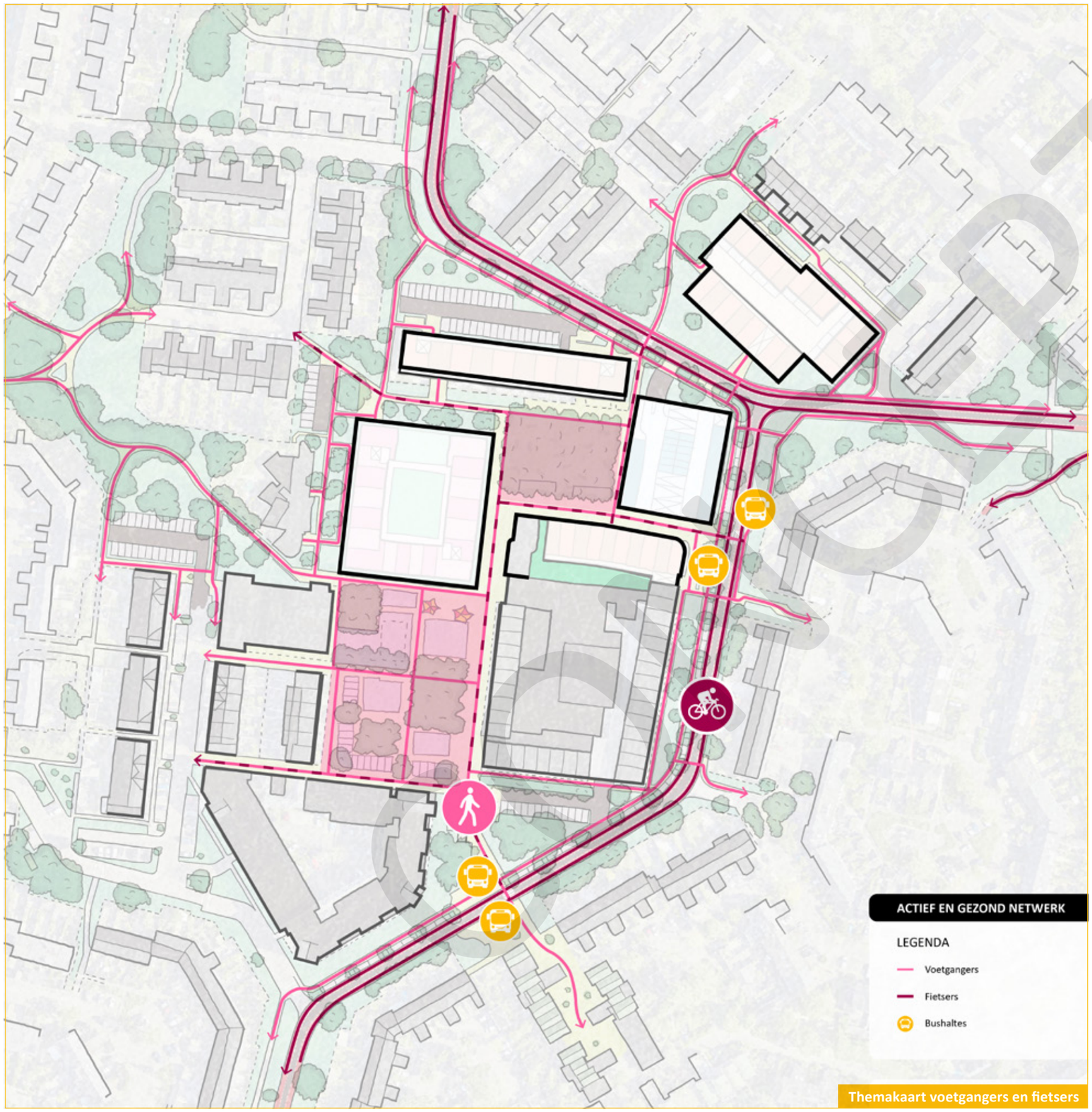
Dit geldt met name voor de voorzieningen in en gebruikers van het de Kruisdam en de sportzaal. Voor de overige voorzieningen is het wellicht mogelijk om via een fasering een schuifbeweging op gang te brengen.

Aandachtspunten

Het wat en hoe en waar van de tijdelijke voorzieningen dient nog nadrukkelijk verder onderzocht en met de betrokken stakeholders uitgezocht te worden. Een aantal eerste ideeën zijn.

- Wijkcentrum en jongerencentrum: uitzoeken of in het schoolgebouw hiervoor ruimte beschikbaar is of een tijdelijke voorziening bijvoorbeeld op het Wieltjesplein. Daarnaast kan gekeken worden of voor een deel van de activiteiten uitgeweken kan worden naar de (uitgebreide) Meentwerf.
- Sportzaal: uitzoeken of er in de omgeving (gemeentes Gooise Meren en Wijdemeren) ruimte beschikbaar is in bestaande gymzalen, sportzalen en sporthallen.
- Aangezien de basisschool ook gebruik maakt van de sprotzaal is het hierbij ook van belang dat deze niet te ver uit de buurt is of dat er vervoer georganiseerd kan worden.
- Fysio: uitzoeken of er ruimte beschikbaar is op de verdieping boven de sportschool in het winkelcentrum, uitzoeken of er ruimte in het schoolgebouw beschikbaar is, of dat een mogelijke uitbreiding van de Meentwerf hier tijdelijk voor ingezet kan worden.
- Op het wijkcentrum en de sportzaal liggen nu zonnepanelen van een energiecollectief, zij huren nu dakruimte bij de gemeente. Deze overeenkomst loopt over 10 jaar af. Daarnaast lijken er nog alternatieve daken in het centrumgebied zoals de school, Meentzicht of het winkelcentrum te zijn voor mogelijke herplaatsing van de panelen.

CONCEPT



Themakaart voetgangers en fietsers

8.4 Mobiliteit

Het centrum van de Meent wordt voornamelijk het domein van de voetganger en de fietser en wordt ingezet op het STOMP (stappen, trappen, OV, mobility as a service (deelmobiliteit) en tot slot het privé auto) principe. Veilige, prettige en aantrekkelijke loop- en fietsroutes dragen bij aan een gezonde en actieve leefomgeving.

Voetgangers

Voor voetgangers worden de routes voor voetgangers uit de omgeving hersteld of prettiger en (sociaal) veiliger gemaakt en er worden nieuwe looproutes geïntroduceerd.

Eisen:

- Om wandelen te stimuleren dient het netwerk van paden aaneensluitend en herkenbaar te zijn.

Aandachtspunten:

- Het verkeersveilig maken van de voetgangersoversteken op de Noorder- en Zuidermeent.
- De verkeersveiligheid van voetgangersgebieden waar fietsers te gast zijn.
- De Meentloper moet genoeg veilige verkeersruimte te bieden voor een vrachtwagen, fietsers en voetgangers in verband met laden en lossen tijdens venstertijden.

Fietsers

Bij de herinrichting van de Noorder- en Zuidermeent naar 30km/u wordt de weg versmald en de fietsstroken op de rijbaan verbreed. De fietser krijgt hiermee meer ruimte en biedt het een veiligere en aantrekkelijkere plek om te fietsen. Gemotoriseerde voertuigen is met deze inrichting van de weg minder prominent aanwezig. In het centrum maken de fietsers gebruik van de straten en wandelpaden. De wandelpaden zijn in eerste instantie bestemd voor voetgangers. Fietsers zijn door het beperkte aantal te gast op de wandelpaden.

Eisen:

- In het centrum moeten voldoende openbare fiets parkeerplekken te zijn.

Autoverkeer

Het autoverkeer wordt zoveel mogelijk uit het centrum van de Meent geweerd en beperkt zich tot de randen van het centrum en zijn slechts incidenteel bijvoorbeeld bij verhuizing toegestaan in het centrum.
Voor nood- en hulpdiensten is het centrum uiteraard wel toegankelijk.
De Noorder- en Zuidermeent worden afgewaardeerd naar 30km/u en versmald van 7,5m naar 5,8m. Dit draagt bij aan het wegbeeld van 30km/u, noodzakelijk voor de handhaafbaarheid. Deze 5,8m is nog altijd breed genoeg om bussen en vrachtwagens elkaar te laten passeren. De Noorder- en Zuidermeent blijven de hoofdontsluiting binnen de wijk.

Eisen:

- Versmalling van de Noorder- en Zuidermeent naar 5,8m breed.

Aandachtspunten:

- Toegankelijkheid van het gebied voor nood- en hulpdiensten

Openbaar vervoer

De bereikbaarheid van de Meent met de bus is door de lage frequentie waarmee deze rijdt zeer beperkt. Ondanks de wens om de bus vaker te laten rijden is de haalbaarheid ervan twijfelachtig. Wel wordt blijvend ingezet op het gebruik van de Meentmobiel als kleinschalige openbaarvervoersdienst die ook toegang heeft tot het voetgangersgebied. Om de bereikbaarheid van het winkelcentrum en het multifunctionele woonzorgcomplex te vergroten, is de bushalte aan de noordkant van het centrum verplaatst naar de kant van de Zuidermeent; naar het begin van de winkelstaat.

Parkeren

De voornaamste parkeeroplossing voor het centrum is het parkeergebouw ter plaatse van het huidig parkeerterrein. Het parkeergebouw telt meerder lagen en heeft plek voor ongeveer 130-140 personenauto's. Op basis van de parkeerbalans bij het voorlopig stedenbouwkundig plan zijn er 134 parkeerplaatsen benodigd in het parkeergebouw. De parkeerplekken zijn bestemd voor bewoners van de nieuwe ontwikkelingen inclusief bezoekers, bezoekers van de maatschappelijke voorzieningen en het winkelcentrum. Het parkeergebouw wordt ontsloten vanaf de Noordermeent.
Bij de herinrichting van de Noorder- en Zuidermeent het wegprofiel versmalt. Dit biedt naast ruimte voor groen, ruimte voor langsparkeerplekken. Deze parkeerplekken dienen ter compensatie van parkeerplaatsen elders in het centrum, waaronder de 20 schuinparkeervakken langs de Zuidermeent. In totaal komen er langs de Noorder- en Zuidermeent circa 30 parkeerplekken. Het parkeerterrein aan de Kroosmeent wordt iets kleiner. Omdat het dicht bij het de voorzieningen van het woonzorgcomplex ligt worden de overgebleven plekken worden toegewezen aan de huisartsen en mindervaliden. Hiermee is dit geen alternatieve parkeerlocatie voor bezoek aan het centrum en wordt aantal verkeersbewegingen in de Kroosmeent beperkt.

Eisen:

- Voor de ontwikkelingen in het centrum moet worden voldaan aan het meest actuele parkeerbeleid en de geldende parkeernorm.

Aandachtspunten:

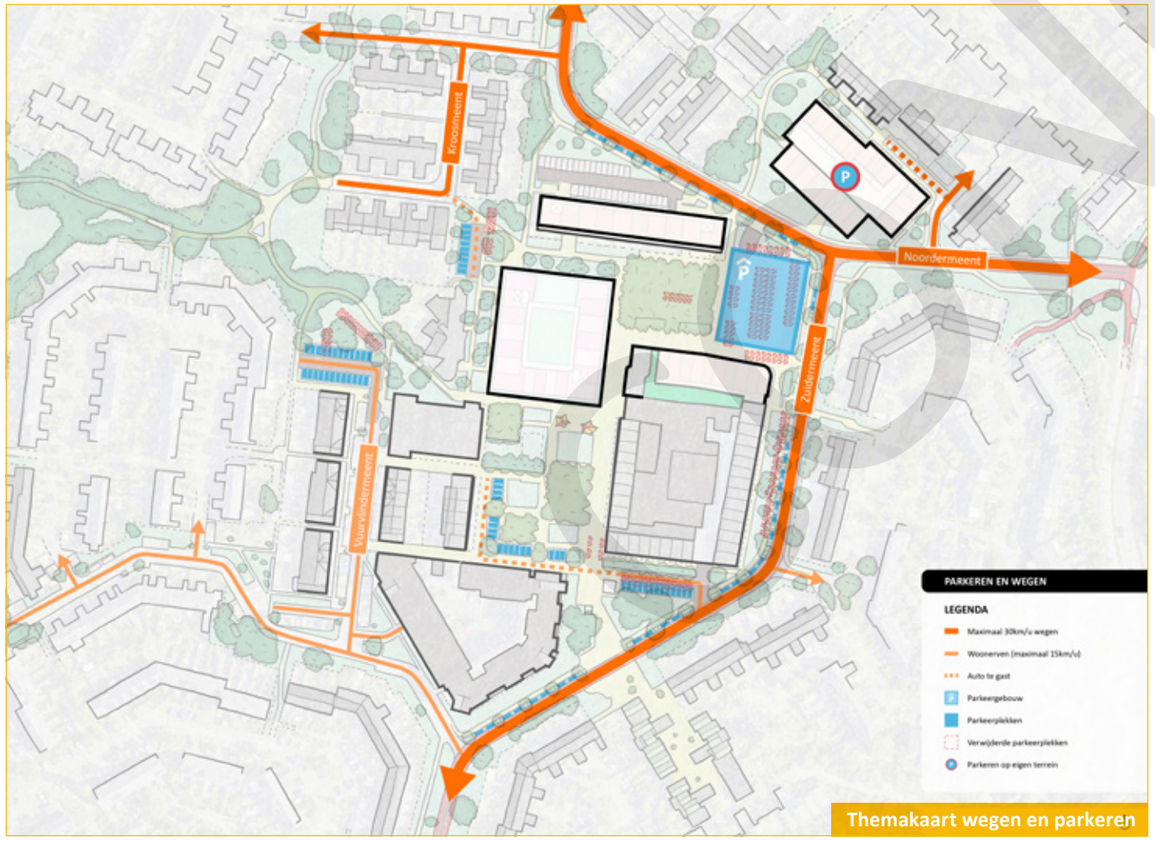
- Beperken (geluids)overlast parkeergebouw voor direct omwonenden.
- Voorkomen ongewenst gebruik van het parkeergebouw.
- In de wijk zijn geen plannen om betaald parkeren in te voeren.

Laden en lossen

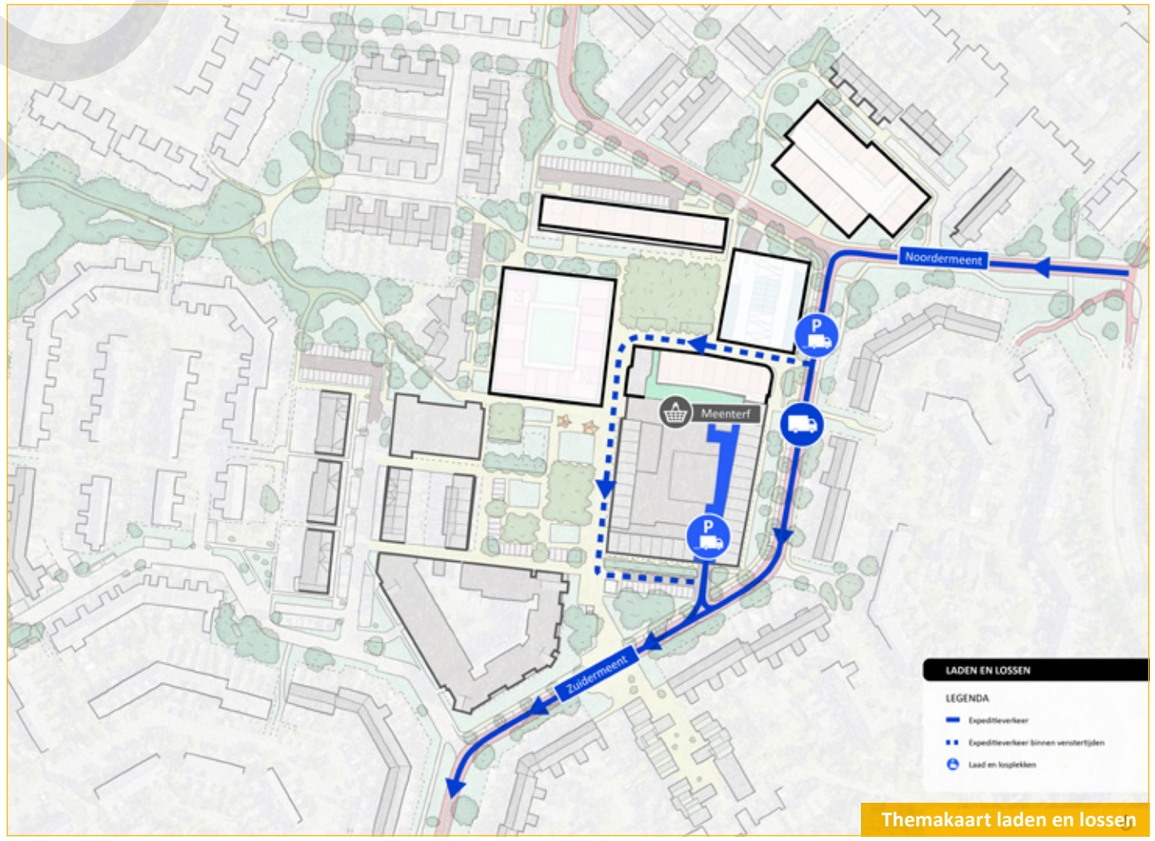
De winkels en voorzieningen moeten bevoorraad worden, dit geeft bewegingen van laad- en losverkeer. Het expeditiehof van het winkelcentrum blijft bereikbaar via de Zuidermeent. Voor het laden en lossen van de winkels en horeca aan de buitenkant van het winkelcentrum wordt een laad- en loshaven aan de Zuidermeent gemaakt. Hierdoor hoeft een vrachtwagen niet te laden en lossen op straat wat andere verkeerstromen hindert. Daarnaast wordt het voor enkele winkels en het multifunctionele woonzorgcomplex mogelijk om dichtbij te gebouw te laden en lossen en losplek, tijdens venstertijden. Het gebruik van venstertijden zorgt ervoor dat op de drukst van de dag fietsers en voetgangers in het Meentloperje niet worden belemmerd.

Eisen:

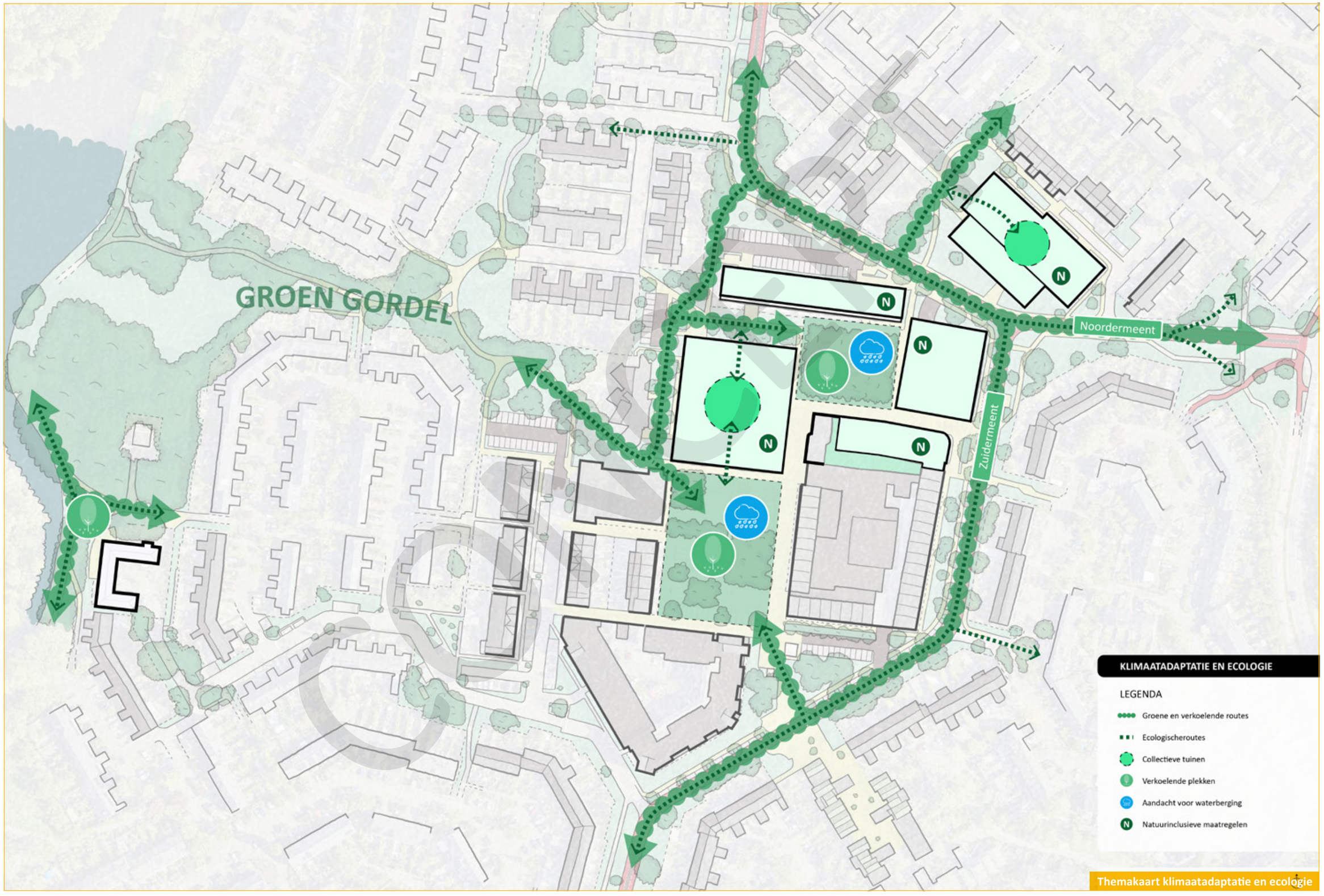
- Aan de Zuidermeent nabij het winkelcentrum dient er ten minste 1 laad- en loshaven te zijn voor het winkelcentrum.
- Laad- en losverkeer van het winkelcentrum (westzijde) en Woonzorgcomplex is toegestaan binnen aangegeven venstertijden.



Themakaart wegen en parkeren



Themakaart laden en lossen



Themakaart klimaatadaptatie en ecologie

8.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid is geen op zichzelf staand onderdeel, maar is terug te vinden in alle delen van dit hoofdstuk. Daarbij liggen aan dit stedenbouwkundig plan principes ten grondslag als duurzaam ruimtegebruik, compact bouwen op plekken waar nu al bebouwing is en optimale benutting bestaande kwaliteiten. En de basis voor de woonagenda voor de Hilversumse Meent was het maken van een sociaal duurzame wijk om de sociale samenhang te behouden en te versterken.

Energie en warmte

- We streven naar een energiepositieve ontwikkeling met gebruik van lokaal opgewekte energie en warmte. De gemeente Hilversum is deelnemer in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en heeft getekend voor ambitieniveau zilver. Dit betekent dat we willen dat nieuwe woningen in Hilversum qua energie voldoen aan niveau zilver van het Toetsingskader van het convenant.
- Om de aansluiting van toekomstige gebruikers op het elektriciteitsnet te vergemakkelijken, wijzen wij op de handreiking Netbewuste Nieuwbouw, Ontwerpprincipes om netbewust te bouwen (https://www.netbeheernederland.nl/publicatie/netbewust-en-netneutraal-bouwen).

Klimaatadaptatie

Het weer kent steeds meer extremen. Dit kan overlast en schade geven en gezondheidsproblemen bij kwetsbare groepen. Wij moeten ruimte maken voor het opvangen en infiltreren van regenwater en maken van voldoende verkoelende plekken maken. Het regenwater wordt op de nieuwe gebouwen vastgehouden, voordat het wordt afgevoerd richting de openbare ruimte. Voor het woon-zorgcomplex biedt het kansen om het opgevangen regenwater te benutten voor grijswatersystemen en/of bewatering van de planten en bomen in de collectieve tuin. Verkoelende routes en plekken dragen bij aan een prettige leefomgeving bij warme dagen. De pleinen in het centrum worden ingericht als koele plekken en verschillende openbare ruimtes in het centrum worden verbonden met elkaar en met de groengordel.

Eisen:

- Een weging van het waterbelang (voorheen watertoets) is verplicht, zorg voor voldoende berging, hergebruik of infiltratie van regenwater op eigen terrein.
- Streven naar hergebruik hemelwater en (grijs) afvalwater (huishoudelijk gebruik, voor beplanting en verkoeling).
- Eisen uit het Gemeentelijk Watermanagementplan voor alle nieuwbouw en voor aanbouw of verbouw waar uitbreiding van het dakoppervlak plaatsvindt:
    - De eerste 60 mm neerslag in 1 uur moet op eigen terrein worden geborgen en geïnfiltreerd, binnen de (toekomstige) perceelgrenzen of projectgebied, zonder optreden van water op maaiveld of op straat.
    - Daarbovenop moet 20 mm neerslag in 1 uur ter plekke op maaiveld vastgehouden kunnen worden zonder schade te voorzaken.
    - Bij nog heviger neerslag en volle belasting van de hemelvoorzieningen op particulier terrein, mag de meerdere neerslag worden afgevoerd naar openbaar terrein. Dit moet via een bovengrondse overloop naar de openbare ruimte.
- Nieuwbouw krijgt alleen DWA aansluiting op het riool, geen HWA aansluiting.
- Bij nieuwbouw mogen geen uitlogende bouwmaterialen in de buitenschil van gebouwen worden toegepast. Bij renovaties met vervanging van dakbedekkingen, gevelbekledingen, dakgoten, regenpijpen en/of waterdichte aansluitingen mogen geen zink, koper of lood worden toegepast of moet een duurzame coating worden toegepast.

Groen en ecologie

Een belangrijke waarden voor de wijk is het groen. Groen draagt bij aan een gezonde leefomgeving en biedt ruimte voor ecologische verbindingen. In het centrumgebied zetten we in op groen rondom het woon-zorgcomplex, herstellen van de groenstructuur langs de Zuidermeent en de groenverbinding met de groengordel. De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk groen ingericht passend bij de wensen vanuit de wijk. Het groene karakter draagt naast de beleving ook bij aan het versterken van ecologische verbindingen of microklimaten voor dieren.
De nieuwe gebouwen zijn natuur-inclusief en versterken de ecologie en het groene karakter van de wijk.

Eisen:

- Het oppervlak aan groen en het aantal bomen in het gebied nemen toe.
- Maak een goede analyse en inventarisatie van de aanwezige bomen, zodat vooraf duidelijk is welke bomen moeten worden behouden en welke bomen kunnen worden vervangen.
- Inheemse soorten zijn uitgangspunt bij nieuwe beplanting, met name bomen. Houd echter wel rekening met de gevolgen van klimaatverandering voor inheemse soorten: in sommige gevallen kan een toekomstbestendige niet inheemse soort een goed alternatief zijn. Bijdrage aan biodiversiteit is daarbij het uitgangspunt.
- Natuurtoets is verplicht met compensatie van nadelige effecten van werkzaamheden ter behoud van ecologische waarden en biodiversiteit.
- Groene en/of bruine daken op gebouwen toepassen, al dan niet in combinatie met zonnepanelen
- Natuur-inclusief bouwen; ontwikkelingen in dit gebied bieden de gelegenheid om een substantiële bijdrage te leveren aan verblijfplaatsen voor gebouw bewonende diersoorten zoals vleermuizen en gierzwaluwen.
- Betrek een ecoloog vroegtijdig bij het ontwerp zodat natuur-inclusief bouwen integraal wordt meegenomen in de planvorming. Wanneer er meer zicht is op het te realiseren volume kan met de leidraad natuur-inclusief bouwen ook het aantal te realiseren eco punten worden berekend.

Circulariteit en flexibiliteit

- We streven ernaar zoveel mogelijk toekomstgericht bouwen: circulair, aanpasbaar en klimaatbestendig. De gemeente Hiversum is deelnemer in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en heeft getekend voor ambitieniveau zilver. Dit betekent dat we willen dat nieuwe woningen in Hilversum voldoen aan niveau zilver van het Toetsingskader van het convenant.
- Circulair materiaalgebruik begint met het inventariseren en oogsten van materialen in de gebouwen die gesloopt gaan worden. Daarom verwachten we dat voorafgaand aan de sloop een inventarisatie wordt uitgevoerd en een circulair sloopplan wordt opgesteld, waarin inzichtelijk wordt gemaakt welke materialen uit de bestaande te slopen gebouwen hergebruikt worden in de nieuwbouw.

Gezondheid

- We streven naar een ontwikkeling die zowel bijdraagt aan de gezondheid van de bewoners en gebruikers als een ontwikkeling die geen negatieve gezondheidseffecten afwentelt op omwonenden en mensen elders in Hilversum en de wereld. De gemeente Hilversum is deelnemer in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en heeft getekend voor ambitieniveau zilver. Dit betekent dat we willen dat nieuwe woningen in Hilversum voldoen aan niveau zilver van het Toetsingskader van het convenant.

CONCEPT

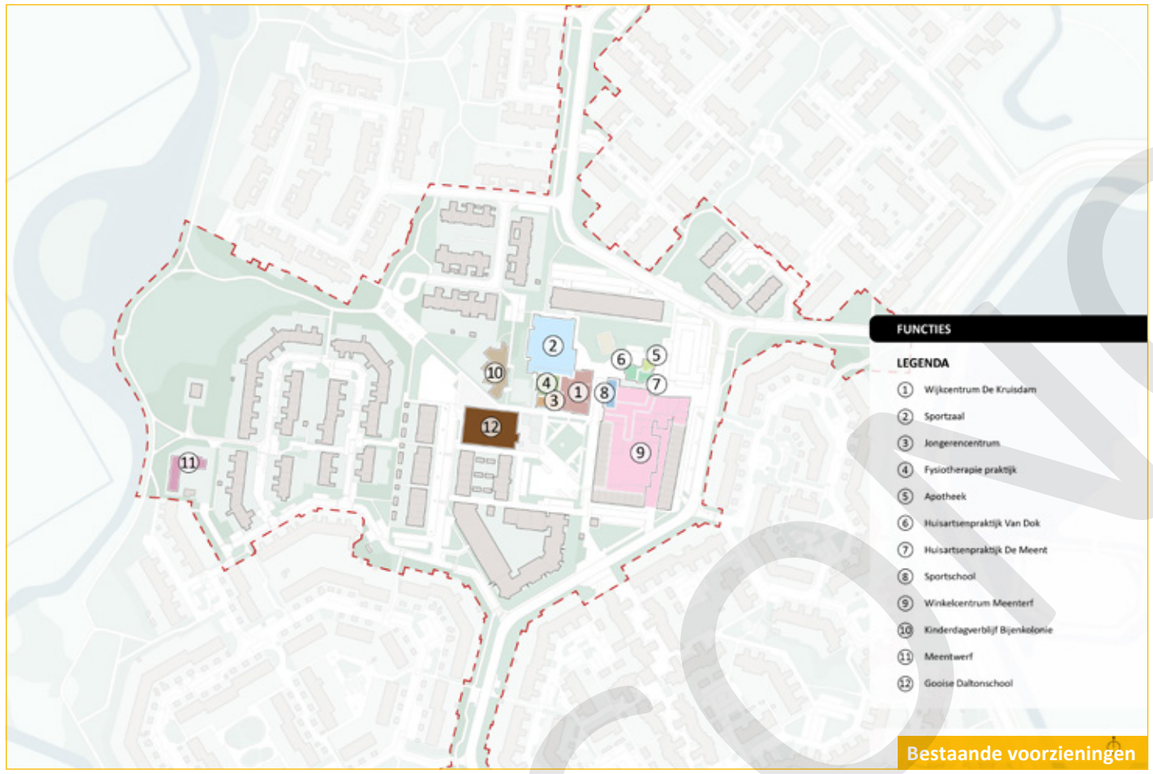
Bijlagen

1 Ruimtelijke analyse

1.1 Functies

Het centrumgebied van de Hilversumse Meent kent een mix aan functies. Naast woningen zijn er verschillende voorzieningen terug te vinden in het gebied. Door deze mix aan functies functioneert het centrumgebied als een volwaardig dorpscentrum.

Er is een winkelcentrum met een divers aanbod van winkels van een supermarkt tot speciaalzaken en enkele horecagelegenheden gericht op eten (afhalen). Het winkelcentrum heeft een trekt naast meentbewoners ook bezoekers aan uit de omgeving, met name de wijk Het Spiegel in Bussum.



Bestaande voorzieningen

Belangrijke sociaal maatschappelijke functies zijn het wijkcentrum ‘De Kruisdam’ en Jongerencentrum ‘Web035’. Voor wat betreft onderwijs is er een basisschool en een kinderdagverblijf. Overigens waren en een aantal jaar geleden nog meerdere scholen in het schoolgebouw gevestigd dat is inmiddels dus teruggelopen naar 1.
De Meent kent twee huisartsen en een apotheek die bij elkaar gevestigd zijn, aan de noordzijde tegen het winkelcentrum aan. Daarnaast is er een praktijk voor fysiotherapie die gevestigd is in een heringerichte voormalige gymzaal.

Voorzieningen voor sport bestaan uit een sportzaal, die onderdeel uitmaakt van hetzelfde complex als het wijkcentrum, jongerencentrum en de fysio en een sportschool aan de zijkant tegen het winkelcentrum. Van de sportzaal wordt gebruik gemaakt door de basisschool, het wijkcentrum organiseert er activiteiten en het wordt gebruikt sportvereniging uit de Meent en uit de omgeving. Iets buiten het centrum van de Meent, tegen de groengordel aan ligt culturele broedplaats de Meentwerf in een voormalig gebouw van de gemeentelijke plantsoenendienst wat ook nog als brandweerkazerne dienst heeft gedaan. De Meentwerf biedt cultureel aanbod er ruimte voor creatieve bedrijfjes.

Door de ligging van de Meent als apart dorp op afstand van Hilversum leidt ertoe dat bewoners voor overige voorzieningen eerder aangewezen zijn op Bussum dan op Hilversum.


Winkelcentrum


School


Wijkcentrum De Kruisdam


Sportzaal


Kinderdagverblijf Bijenkolonie

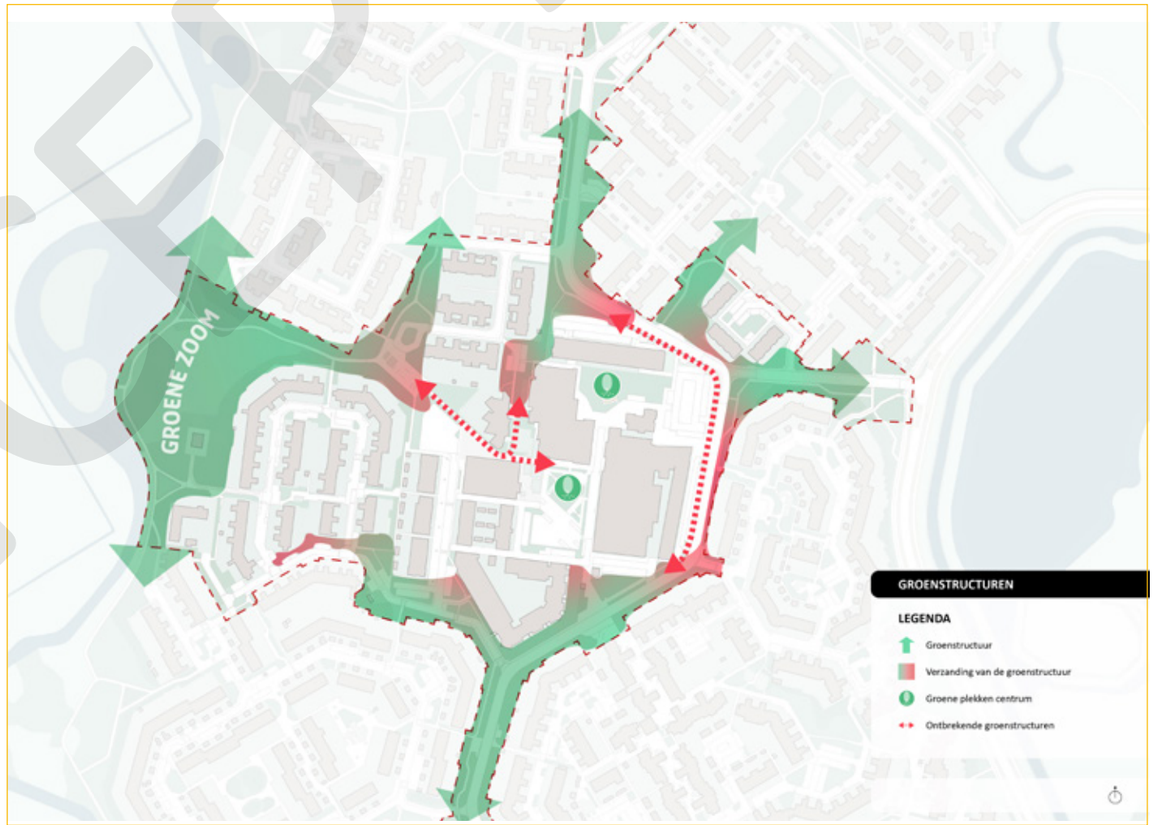

Meentwerf

1.2 Groen- en waterstructuur

Voordat de Hilversumse Meent werd gebouwd was het op deze plek veenweidegebied. Dit landschap van weilanden en smalle slootjes tref je nog steeds aan direct buiten de Meent. Bij het ontstaan van de Meent waren groen en hierdoor direct belangrijke uitgangspunten. Daarom is de Meent bijna helemaal omgeven door een rand van water en groen. Deze zone is aan de noord- en westkant van de Meent het meest duidelijk aanwezig in de vorm van de groengordel. De groengordel is aangelegd als een landschappelijke rand die door de vele bomen en struiken, hierdoor is de Meent niet zichtbaar vanuit de omgeving. De groengordel heeft een parkachtige inrichting met open gazons, bomengroepen, meanderend water en slingerende parkpaden.

Waar het water alleen aan de rand van de Meent ligt gaan de groengordel verschillende groenstructuren in de vorm van vingers de wijk in. Deze groene vingers, met slingerende paden zorgen voor een belangrijk deel voor het groene karakter van de Meent. Door de groene vingers zijn de verschillende woonbuurtjes verbonden met de groene rand van de wijk. Oorspronkelijk liep het groen ook door tot tegen het centrumgebied van de Meent, maar in de loop der jaren is deze groene vinger steeds meer verhard geworden met een speelplek en parkeerterrein waardoor deze niet meer tot aan het centrum komt. In het centrum zelf is wel een plantsoen en op het pleinen zijn wat groene elementen te vinden, maar deze maken geen deel uit van een doorgaande groenstructuur.

Behalve de groene vingers zijn ook de belangrijkste wegen binnen de Meent, de Noorder- en Zuidermeent belangrijke onderdelen van de groenstructuur en doet deze met de voetpaden die vrij in het groen liggen parkachtig aan. Dit zorgt voor een groene aanblik van de Meent als je deze met de auto binnen komt. Voor grote delen van de Meent buiten het centrum is deze groenstructuur nog goed herkenbaar. Maar met de herontwikkeling van het winkelcentrum, rond het jaar 2000, is daar de groenstructuur ook daar minder herkenbaar geworden en is dit deel van de Zuidermeent erg versteend.




Groene zoom met watersingel


Versteende speelplek Kroosmeent


Zuidermeent


Zuidermeent ter hoogte van het centrumgebied

CONCEPT

1.3 Bereikbaarheid

Voetgangersnetwerk

Kenmerkend voor de Hilversumse Meent is het voetgangersnetwerk in de wijk. Dit netwerk valt grotendeels samen met de groenstructuur. De voetgangersstructuur zorgt voor korte verbindingen tussen de woonbuurtjes onderling en van de woonbuurtjes met het groen, de groengordel en het centrumgebied. Deze voetpaden zorgen voor veilige routes voor kinderen, gescheiden van het autoverkeer en stimuleren de bewoners om binnen de Meent te voet te gaan. Buiten het centrum is dit netwerk van voetpaden nog intact. Maar met de ontwikkeling van het centrum zijn rond het centrum een aantal van de routes onderbroken of slecht herkenbaar geworden en ontbreken op een aantal plaatsen goede oversteekplekken.




Voetpad in groenstructuur

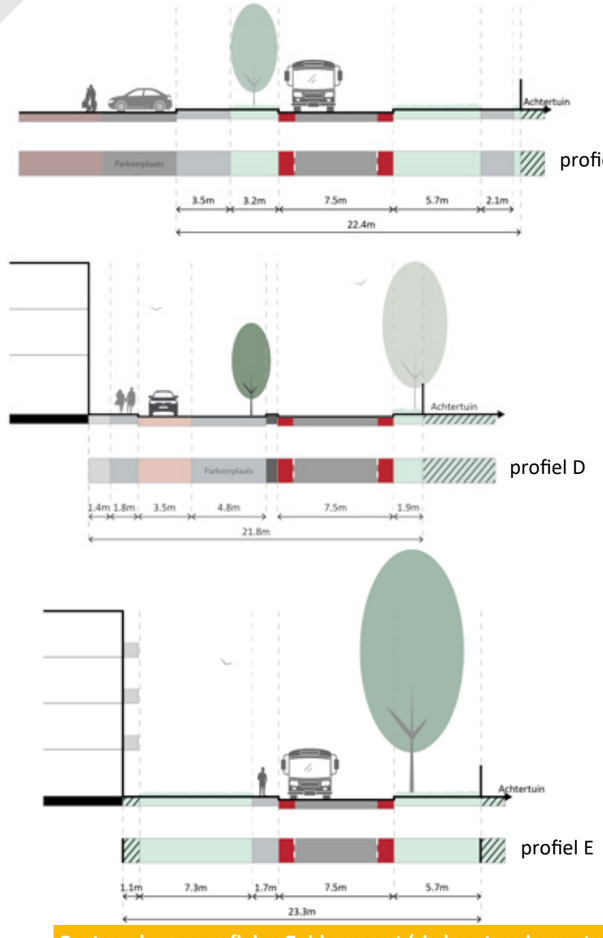

Doodlopend voetpad

Wegenstructuur

De wegenstructuur van de Hilversumse Meent kent een duidelijke hiërarchische opbouw. Buiten de wijk ligt de Hilversumse Meentweg De verkeersstructuur in de Meent bestaat uit een hoofdstructuur van de Noorder- en Zuidermeent die op 3 punten aansluit op de ringweg aan de oostkant van de wijk; de Hilversumse Meentweg. Op de Noorder- en Zuidermeent zijn dan weer de woonstraatjes van de verschillende 'Meenten' en het parkeerterrein van het winkelcentrum aangesloten. Naast het autoverkeer maken ook de fietsers gebruik van deze wegenstructuur, alleen op de Hilversumse Meentweg is sprake van gescheiden fietspaden. Op de Noorder- en Zuidermeent geldt een maximumsnelheid van 50km/u al is het mobiliteitsbeleid erop gericht om dit terug te brengen naar 30km/u.

De ontwikkeling van het centrumgebied vanaf het einde van de vorige eeuw heeft geleid tot een wisselen straatprofiel rond het centrum met verschillende parkeeroplossingen en een trottoir dat deels direct aan de weg, deels achter parkeerplaatsen en deels aan twee kanten in het groen ligt en sterk van breedte wisselt.

Er loopt één buslijn door de Meent met haltes op de Noorder- en Zuidermeent. De frequentie waarmee deze de haltes aandoet is één keer per uur. De bus doet er ongeveer 20 minuten over om naar Station Hilversum Centraal te gaan en ongeveer 15 minuten om Station Naarden-Bussum te bereiken.



Bestaande wegprofielen Zuidermeent (zie kaart verkeersstructuur voor locaties profielen)

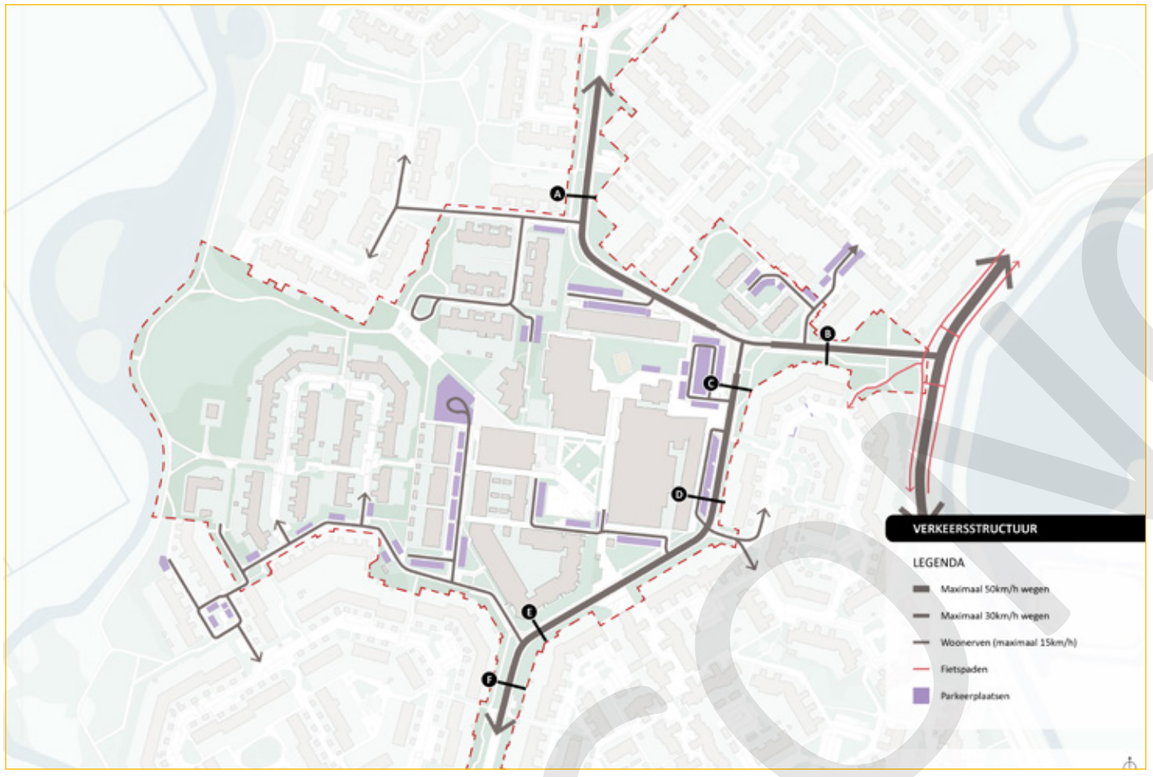
Parkeren

Parkeren vindt in het centrum van de Meent voor het grootste deel plaats in de openbare ruimte op maaiveld. Op parkeerterreinen of in de vorm van haakse parkeervakken in de woonstraatjes. De woningen in Meentzicht hebben een eigen parkeerterrein en het appartementencomplex aan de zuidzijde van het centrale plein heeft een parkeervoorziening op eigen terrein binnen het blok. Daarnaast parkeren de woningen aan de Mierenmeent (deels) eigen terrein aan de voorkant van de woning.Rond het centrum zijn twee grotere parkeerterreinen; een bij het winkelcentrum en een aan het einde van de Vuurvlindermeent nabij de school. Voor de huisartsen zijn dicht bij de praktijken, speciale parkeerplaatsen aangewezen.

Mogelijkheden om fietsen te stallen zijn in het centrum beperkt aanwezig. Er bevinden zich voorwiel klemmen ter hoogte van de apotheek en in het straatje tussen de kruisdam en het winkelcentrum.

Laden en lossen

Voor de bevoorrading van de winkels in het winkelcentrum is ruimte voor vrachtwagens nodig om te kunnen laden en lossen. Voor onder andere de supermarkt gebeurt dit via een laad- en los hof aan de zuidkant van het winkelcentrum. Een aantal andere winkels en het wijkcentrum de Kruisdam worden vanaf de buitenkant van het winkelcentrum bevoorraad waarbij (kleinere) vrachtwagens het centrum in rijden of bevoorraden vanaf de Zuidermeent. Lossende of wachtende vrachtwagens op de Zuidermeent zorgen daarbij soms tot onoverzichtelijke situaties.






Bushalte


Parkeerterrein Vuurvlindermeent




Laad- en loshof winkelcentrum

1.4 Bebouwing

Bebouwingsstructuur

Met de ontwikkeling van het centrumgebied aan het begin van deze eeuw is er behoorlijk wat bebouwing, met name in de vorm van nieuwe woningen en een nieuw schoolgebouw toegevoegd in het centrum. Daarmee is ook de bebouwingsstructuur van het centrum gewijzigd. Waar het centrum oorspronkelijk een opzet kende van paviljoen achtige bebouwen die los in de ruimte stonden is dit veranderd in een meer traditionele opzet waarbij bebouwing straten en pleinen begeleidt.

Bouwhoogtes

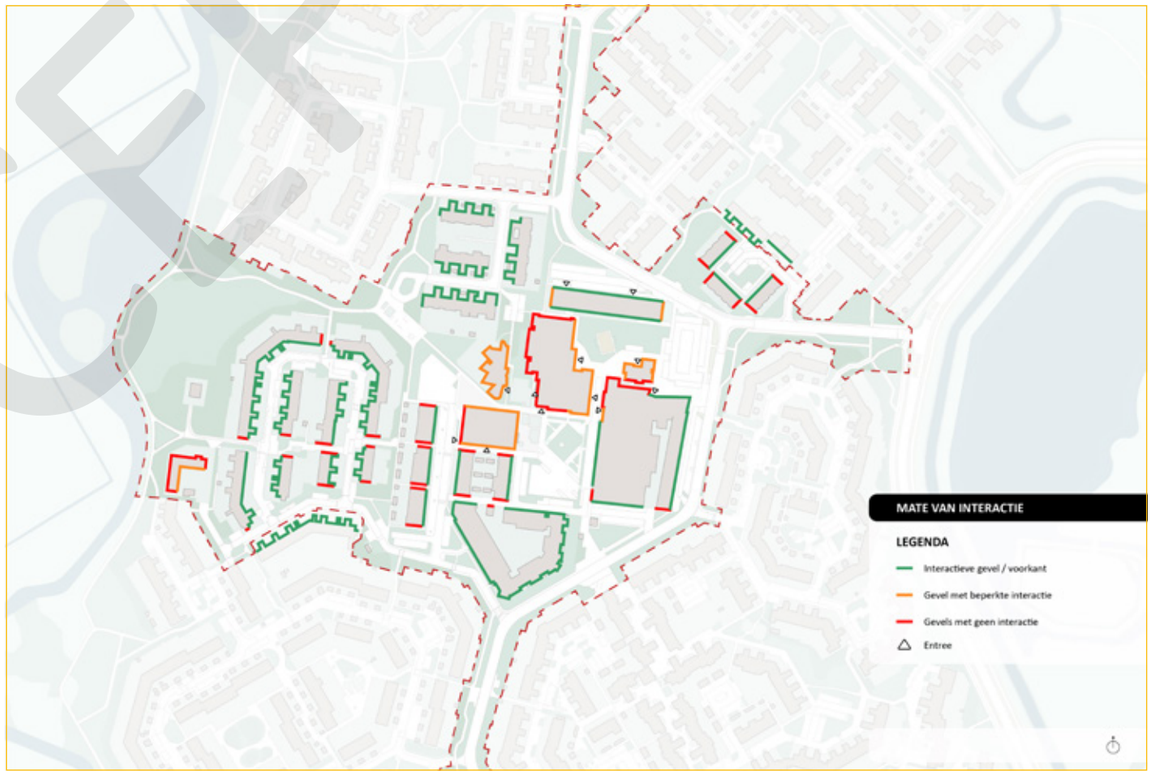
Met de komst van extra woningen nam ook de bouwhoogte in het gebied toe. Waar het centrum eerst hoofdzakelijk bestond uit lage bebouwing van 1 laag kent het centrum nu bebouwing rond het centrale plein van 3 tot 4 bouwlagen. Enkel het kinderdagverblijf, de noordkant van het winkelcentrum en het gebouw met de huisartsen hebben nog een hoogte 1 bouwlaag.

Het centrumgebied wijkt daarmee af van de bouwhoogte in de rest van de Hilversumse Meent die vooral uit woningen van 2 lagen met een kap, waarbij het dak aan de kant van de straat soms al bij de eerste verdieping begint. Een uitzondering hierop vormen de seniorenwoningen aan de Zeggemeent, waar woningen van 1 laag met een kap voorkomen.

Interactie met de omgeving

Met de ontwikkeling van het centrum zijn er al veel meer gebouwen gekomen, met name de woningen die zich richten op de buitenruimte er omheen. Bovendien zorgt dit voor ogen op de straat. Juist de wat oudere bebouwing






Meentzicht: 4 lagen


Bebouwing rond het Wieltjesplein

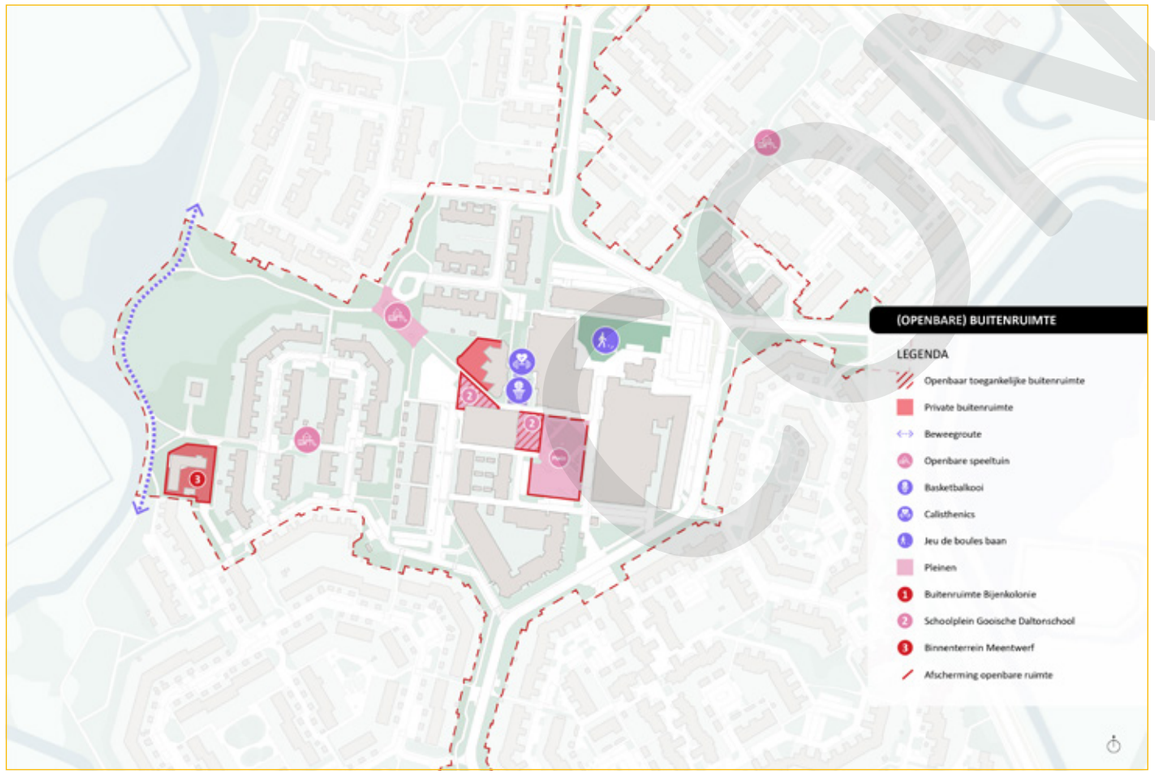

Eenlaags bebouwing aan de noordkant winkelcentrum


Blinde plinten

heeft vaak een gebrekkige interactie van de bebouwing met de omgeving. Veel gebouwen zoals de sportzaal en het winkelcentrum zijn naar binnen gericht en hebben blinde gevels op de begane grond zonder ramen of deuren. Ook waar er wel ramen in de gevel zitten, is er vaak sprake van gebrekkige realtie met de openbare ruimte, denk hierbij aan het wijkcentrum met het centrale plein.


Geen levendige functies op de begane grond


Functie in gebouw zonder relatie met de openbare ruimte



1.5 Openbare ruimte

Het centrum van de Meent kent een aantal grotere publieke ruimtes: het 'Wieltjesplein' (het centrale plein in het centrum) en het plantsoen voor Meentzicht. Deze ruimtes zijn deels ontstaan bij de herontwikkeling en deels een overblijfsel van een eerdere situatie in het centrum. Bij de ontwikkeling van het centrum is in het verleden blok voor blok aangepakt en is er geen samenhangend plan gemaakt voor de openbare ruimte. Hierdoor komt de openbare ruimte fragmentarisch over en is de betekenis ervan en het beoogde gebruik onduidelijk. Zo ligt in het plantsoen voor Meentzicht weliswaar een jeu de boules baan maar is het overgrote deel een onbestemd grasveld.

Waar het Wieltjesplein het centrale plein voor de hele Meent moet zijn wordt er weinig aansluiting gezocht bij de woningen die er direct omheen staan. Door de rijen geparkeerde auto's en de hagen die om het plein staan is het plein maar beperkt toegankelijk voor de directe omgeving. Waar het in eerste instantie een ruimte lijkt die omsloten wordt door bebouwing, is dit niet het geval doordat het schoolplein deels op het plein ligt. Door de hekken die om het schoolplein staan wordt het plein verder opgeknipt en is het niet mogelijk om een logisch rondje om het plein te lopen.

Wat verder opvalt zijn de vele inrichtingsmaterialen en paaltjes die zijn toegepast. Hierdoor heeft de openbare ruimte een rommelige aanblik. Dit wordt nog extra versterkt door de hoeveelheid afvalbakken voor gescheiden huishoudelijk afval (kliko's) die door bewoners in de openbare ruimte worden gestald omdat daar op het eigen terrein onvoldoende ruimte voor is.


Onduidelijke betekenis openbare ruimte


Route onderbroken door hek schoolplein


Parkeren rond Wieltjesplein


Verrommeling van de openbare ruimte

2 Beleidsanalyse

Omgevingsvisie Hilversum 2040
- Maximaal 25 m bouwhoogte (2-4 lagen regulier, 5-6 lagen uitzondering).
- Meervoudig ruimtegebruik: combineren van wonen, zorg, werken en maatschappelijke functies.
- Duurzaamheid: energieneutraal/energiepositief, circulair bouwen, tegengaan hittestress en wateroverlast.
- Sociale opgave: betaalbare woningen, sociale samenhang.
- Economische opgave: behoud en toevoeging van werkruimte.

Gezondheidsbeleid
- Ruimte voor ontmoeting: bankjes om de 200 m, speelplekken om de 200-300 m, koele groene plekken om de 300m.
- Beweegvriendelijke inrichting: wandel-, fiets- en sportroutes.
- Hittestress tegengaan: boomkroonvolume 40% bij speelplekken.
- Rookvrije zones.

Woonvisie & Doelgroepenverordening
- Woningmix: 33% sociaal, 50% middensegment, 17% duur.
- Toevoegen woonzorgaanbod (levensloopbestendig).
- Doorstroming bevorderen.
- Middeldure huur ≥ 60 m² GBO, instandhouding 25 jaar.

Woonzorgvisie
- Levensloopbestendige woningen.
- Geclusterde woonvormen waar mogelijk.
- Ruimte voor scootmobielen en oplaadpunten.

Sociaal Domein
- Inclusieve openbare ruimte: toegankelijkheid (brede stoepen, gelijkvloerse oversteek).
- Diversiteit in woningtypen.
- Sociale veiligheid: goede verlichting.

Sport en Bewegen
- Sportzaal terugbouwen: 2 zaaldelen, 7 m vrije hoogte, conform NOC*NSF en KVLO.
- Stimuleren bewegen in de openbare ruimte.

Mobiliteit & Parkeren
- STOMP-principe: prioriteit voor lopen, fietsen, OV.
- Goede voet- en fietspaden, gescheiden van autoverkeer.
- Parkeernormen conform Nota Parkeernormen 2023 (serviceflat: 0,7 pp/woning).
- Parkeren op eigen terrein.

Groen & Klimaatadaptatie
- Minimaal 30% schaduw op routes en verblijfsplekken.
- Afstand tot koelte max. 300 m.
- Behoud bomenstructuur, vergroening openbare ruimte.
- Natuurinclusief bouwen: 50% ecopunten in gebouw.

Energietransitie & Circulair
- Ambitieniveau zilver (Convenant Toekomstbestendig Bouwen):
- BENG-normen, MPG ≤ 0,40-0,45, losmaakbaarheid ≥ 70-75%.
- Inventarisatie en hergebruik van sloopmaterialen.

Waterbeheer
- Hemelwaterberging: 60 mm/uur op perceel, 70 mm/uur in openbare ruimte.
- Ondergrondse bouw waterdicht, geen grootschalige bemaling.
- Bouwpeil 30 cm boven kruin weg.

Economische visie
- Behoud en toevoeging werkruimte (bijv. plinten).
- Functiemenging: wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen.

Samenvatting/ kernpunten voor PvE
- **Hoogte:** max. 25 m.
- **Woningprogramma:** sociaal/midden/duur + woonzorg.
- **Duurzaamheid:** energieneutraal, circulair, klimaatadaptief.
- **Mobiliteit:** STOMP, autoluw, goede fiets/voetstructuur.
- **Groen:** vergroening, schaduw, biodiversiteit.
- **Sociale infrastructuur:** ontmoetingsplekken, toegankelijkheid.
- **Sportvoorziening:** sportzaal conform eisen.
- **Parkeren:** op eigen terrein, conform normen.
- **Water:** berging en hergebruik.
- **Werkruimte:** behoud en toevoeging.

CONCEPT

3 Voorzieningenonderzoek STIPO

Per categorie geven we hieronder de belangrijkste resultaten uit het voorzieningenonderzoek van STIPO weer.

Zorg

Behoefte 2040:

- 1 extra fysiotherapeut (100-150 m²).
- Bij uitsluiting Bussum: +1 tandarts, +2 logopediepraktijken, +1 huisartsenpraktijk.

Randvoorwaarden:

- Zorgverleners willen nabijheid.
- Toegankelijke locaties (rolstoelvriendelijk, goede vindbaarheid).
- Mogelijkheid voor gedeelde spreekkamers (ergotherapeut, logopedist).

Ambitie: Zorg onder één dak (ZOED) in woonzorgcomplex.

Onderwijs & Kinderopvang

Behoefte 2040:

- 2 locaties buitenschoolse opvang (100-250 m²).
- 1 kinderdagopvang (150-200 m²).
- Basisschool: voldoende ruimte, plannen voor Integraal Kindcentrum (IKC).

Randvoorwaarden:

- Onderhoud schoolpleinen, geen extra vraag naar VO of SO.

Cultuur & Ontmoeten

Geen extra bibliotheek of buurthuis nodig, maar:

- Ontmoetingsplekken: laagdrempelige horeca (koffietentje), co-workingplekken.
- Kruisdam verhuist mee naar nieuwbouw, multifunctioneel gebruik (dag- en avondprogramma).
- Meentwerf wil meer ruimte voor zingeving en cultuur.

Ambitie: Dorpshart creëren met horeca en aantrekkelijke openbare ruimte.

Sport & Spel

Behoefte 2040:

- 3 plekken voor sport in openbare ruimte (150 m²).
- Sportzaal verkleinen (van 900 m² naar ca. 500 m²).
- Bij uitsluiting Bussum: +2 sportscholen (800-1.150 m²).

Randvoorwaarden:

- Jongerenwerk wil meer spontane toegang tot sportzaal.
- Speelplekken: voldoende aantal, maar kwaliteit verbeteren (meer toestellen, variatie).
- Buitenruimte voor jongeren (overdekt, urban gym, boulderblok).

Overige aandachtspunten

- Mobiliteit: voet- en fietspaden verbeteren, bushaltes optimaliseren, Meentmobiel vernieuwen.
- Veiligheid & beheer: verlichting groengordel, onderhoud sportvelden, betere organisatie van voorzieningen.
- Sociale functies: gemeentelijk loket in wijk (paspoort, sociaaljuridisch), gedeelde keuken voor buurtactiviteiten.

Advies voor PvE

- **Zorgcluster:** huisarts, fysio, apotheek + flexibele spreekkamers.
- **Kinderopvang:** 2 BSO-locaties, 1 kinderdagverblijf.
- **Sport:** compacte sportzaal, sportplekken buiten, clustering fitness.
- **Ontmoeten:** buurthuis + horeca + co-working.
- **Openbare ruimte:** vergroening, veilige paden, ontmoetingsplekken voor alle leeftijden.
- **Flexibiliteit:** multifunctionele ruimtes, gedeeld gebruik, meervoudige ingangen

CONCEPT

4 Uitkomsten bewonersenquête

In het najaar van 2025 is in het kader van het stedenbouwkundig plan voor het centrumgebied van de Hilversumse Meent een bewonersenquête uitgezet onder alle bewoners van de Meent. In dit ond erzoek is gekeken naar wat de bewoners belangrijk vinden voor de ontwikkeling van nieuwe woningen in het centrumgebied.

De resultaten zijn hier samengevat.

MULTIFUNCTIONEEL WOONZORG-COMPLEX





45% vindt een multifunctioneel woonzorgcomplex **een goed idee en stelt hier geen voorwaarden aan**.

36% vindt een multifunctioneel woonzorgcomplex een goed idee, **maar stelt hier wel voorwaarden aan.**

DE MEEST GENOEMDE VOORWAARDEN ZIJN

1. Minder dan 8 verdiepingen hoog bouwen.
2. Ontwerp passend maken bij de wijk en de huidige bebouwing.
3. Oplossing zoeken voor parkeerdruk en verkeersdruk.

17% **is tegen** de komst van een multifunctioneel woonzorgcomplex**.**

ZIJ MAKEN ZICH VOORAL ZORGEN OVER

1. dat hoogbouw niet pas in de laagbouwwijk
2. verlies van leefbaarheid, rust en karakter van de wijk
3. parkeerdruk en verkeersoverlast



APPARTEMENTEN VOOR STARTERS BOVEN HET WINKELCENTRUM





63% vindt appartementen voor starters boven het winkelcentrum **een goed idee en stelt hier geen voorwaarden aan**.

24% vindt appartementen boven het winkelcentrum een goed idee, **maar stelt hier wel voorwaarden aan.**

DE MEEST GENOEMDE VOORWAARDEN ZIJN

1. Gebouw niet te hoog maken.
2. Oplossing zoeken voor parkeerdruk en verkeersdruk.
3. Voorrang voor Meentbewoners en jongeren die al in de wijk wonen.

10% **is tegen** de komst van appartementen voor starters boven het winkelcentrum.

ZIJ MAKEN ZICH VOORAL ZORGEN OVER

1. dat hoogbouw niet pas in de laagbouwwijk
2. overlast van jongeren
3. parkeerdruk en verkeersoverlast



APPARTEMENTEN VOOR STARTERS BOVENOP MEENTZICHT



52% vindt appartementen voor starters bovenop Meentzicht een **goed idee en stelt hier geen voorwaarden aan**.

14% vindt appartementen bovenop Meentzicht een goed idee, **maar stelt hier wel voorwaarden aan.**

DE MEEST GENOEMDE VOORWAARDEN ZIJN

1. Gebouw niet te hoog maken.
2. Oplossing zoeken voor parkeerdruk en verkeersdruk.
3. Overleg en instemming van de huidige bewoners.

30% **is tegen** de komst van appartementen voor starters boven op Meentzicht.

ZIJ MAKEN ZICH VOORAL ZORGEN OVER

1. dat hoogbouw niet pas in de laagbouwwijk
2. de combinatie van doelgroepen
3. overlast van zowel de nieuwe bewoners als van het bouwen



IN DE TOEKOMST EXTRA WONINGEN IN DE ZEGGEMEENT



52% vindt (in de toekomst) extra woningen in de Zeggemeent een **goed idee en stelt hier geen voorwaarden aan**.

22% vindt de komst van extra woningen in de Zeggemeent een goed idee, **maar stelt hier wel voorwaarden aan.**

DE MEEST GENOEMDE VOORWAARDEN ZIJN

1. Gebouw niet te hoog maken.
2. Tijdsplanning aanpassen (veel deelnemers vinden 25 jaar wachttijd te lang).
3. Voldoende voorzieningen voor senioren, zoals gelijkvloers en levensloopbestendig.

14% **is tegen** de komst van extra woningen in de Zeggemeent.

ZIJ MAKEN ZICH VOORAL ZORGEN OVER

1. de lange planning
2. de huidige seniorenbungalows die zij juist waarderen
3. dat de wijk te vol en druk wordt



CONCEPT



NIEUWE WONINGEN

49%

heeft interesse in één van de nieuwe woningen.

REDEN VAN INTERESSE:

74%

geeft aan dat de mogelijke nieuwe woning passend is bij de levensfase.

58%

geeft aan door een mogelijke nieuwe woning te kunnen blijven wonen binnen de eigen wijk.

56%

geeft aan door een mogelijke nieuwe woning gelijkvloers te kunnen gaan wonen.

helder onderzoek

ONTMOETINGSPLEKKEN



70%

ziet het **winkelcentrum** als een belangrijke ontmoetingsplek in de wijk.

49%

ziet de **eigen straat** als een belangrijke ontmoetingsplek in de wijk.

50%

ziet **wijkcentrum De Kruisdam** als een belangrijk ontmoetinsplek in de wijk.

47%

ziet de **groengordel** als een belangrijke ontmoetingsplek in de wijk.



50% **mist niets in de wijk** om elkaar te ontmoeten.

DEELNEMERS DIE WEL VERBETERPUNTEN ZIEN, WILLEN VOORAL:

1. meer activiteiten voor gezinnen
2. een gezellige ontmoetingsplek
3. meer betrokkenheid van buurtbewoners

VOORZIENINGEN

44% **mist geen** voorzieningen in de wijk.

DEELNEMERS DIE WEL IETS MISSEN, MISSEN VOORAL:



1. horeca
2. vrijetijdsbesteding
3. veilige en toegankelijke openbare ruimte

AUTOGEBRUIK



24%

verplaatst zich dagelijkst met de auto binnen de wijk.

30%

zou de auto vaker laten staan als er beter openbaar vervoer was.

41%

verplaatst zich dagelijkst met de auto buiten de wijk.

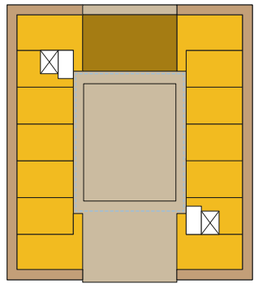
9%

zou de auto vaker laten staan als er betere en veiligere fietspaden, stoepen en oversteek-plaatsen waren.

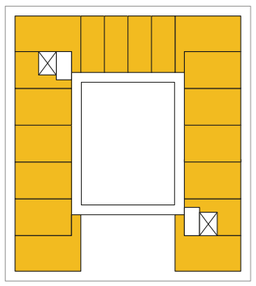
CONCEPT

5 Mogelijke indelingen verdiepingen bebouwing

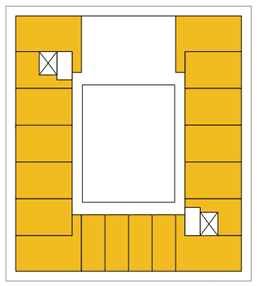
Onderstaand de mogelijke verdeling van het programma en indeling van de verdiepingen op basis van het voorlopig stedenbouwkundig plan.



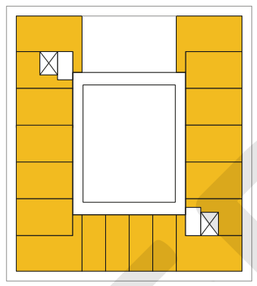
Derde verdieping



Vierde verdieping

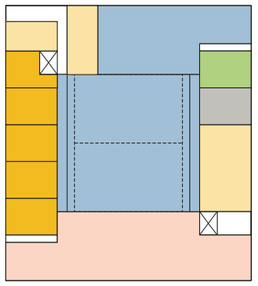


Vijfde verdieping

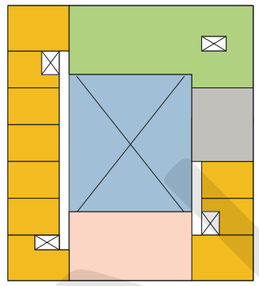


Zesde verdieping

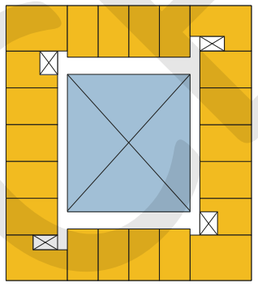
- Woningen
- Collectieve fietsen-berging (woningen)
- Sport
- Gezondheidszorg (dokter, apotheek, fysio)
- Wijkcentrum
- Jongerencentrum
- Collectieve buitenruimte
- Privé buitenruimte
- Collectieve voorziening



Begane grond



Eerste verdieping

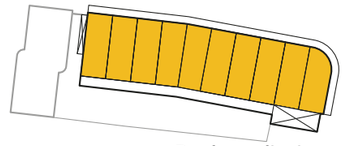


Tweede verdieping

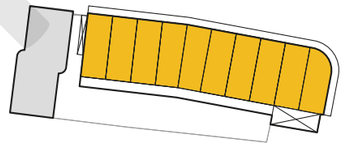
Bestaande voorzieningen locatie MFW **Variant nov. 2025**

	BVO huidig	BG	aantal	V1	aantal	V2	aantal	V3	aantal	V4	aantal	V5	aantal	V6	aantal	Totaal
Wijkcentrum 'De Kruisdam'	710m²	535m²		325m²												0
Sportzaal	1400m²	1180m²														0
Jongerencentrum	200m²	78m²		187m²												0
Fysiotherapie praktijk	250m²															
Apotheek	150m²															
Huisartsenpraktijk 1 (Van Dok)	113m²															
Huisartsenpraktijk 2 (De Meent)	95m²	78m²		544m²												0
Woningtype 1: 61m²			1		2		2									5
Woningtype 2: 78m²			4		5		8									17
Woningtype 3: 115m²					2		2									4
Woningtype 4: 94m²					1		2									3
Woningtype 5: 65m²							8									8
Woningtype 6: 51m2									2		2		2		2	8
Woningtype 7: 105m²									4		4		4		4	16
Woningtype 8: 86m²									8		8		8		8	32
Woningtype 9: 55m²											4		4		4	12
Fiestenstalling		340m²														
Collectieve ruimte								220m²								
Totaal woningen per verdieping			5		10		22		14		18		18		18	105

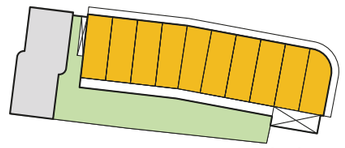
Mogelijke indeling verdiepingen woonzorgcomplex op basis van voorlopig stedenbouwkundig plan



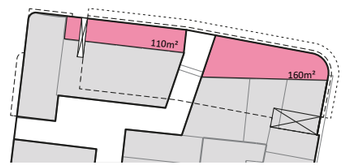
Derde verdieping



Tweede verdieping



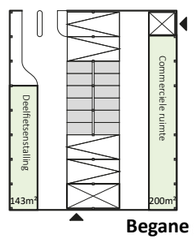
Eerste verdieping



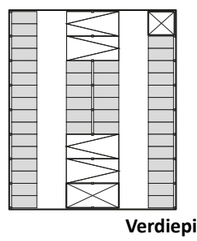
Begane grond

- Bestaande bebouwing
- Commerciele ruimte
- Woningen (60-65m² BVO)
- Daktuin

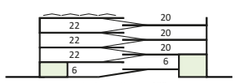
Verdiepingen parkeergebouw



Begane grond



Verdieping 1 t/m 3



Doorsnede

Verdiepingen parkeergebouw

CONCEPT

Hilversum
Mediastad