

De Toekomst van de Tuinstad

‘Nu is het nog gaaf, morgen begint de afbraak’ (W.M. Dudok)

Voor u ligt de visie van de gemeenteraadsfractie **Democraten Hilversum** op het bouwbeleid en de ruimtelijke ordening van Hilversum. In deze visie gaan we in op de manier waarop wij vinden dat de waardevolle tuinstad Hilversum een toekomstbestendige, mooie, gezonde en veerkrachtige woonplaats kan blijven voor ons, onze kinderen en kleinkinderen. Een plek met goede huisvesting, werkgelegenheid, goede verbindingen, veel groen, rust en ruimte. Een woonplaats die recht doet aan de bouwmeesters die hem vormgaven, die met respect voor de menselijke maat beheerd en verder ontwikkeld wordt, een stad zonder ambitieuze nieuwbouw en verrommeling. Wij hopen dat deze visie op de toekomst van de tuinstad als inspiratiebron mag dienen bij het opstellen van de Omgevingsvisie Hilversum 2040.

Samenvatting

Hilversum is een bijzondere stad. Het oorspronkelijke schapendorp werd de vestigingsplaats voor welgestelden uit Amsterdam, die er vanaf de 17de eeuw buitenplaatsen en villa's vestigden. In de 20^{ste} eeuw groeide Hilversum, mede dankzij de aanwezigheid van de omroep, uit tot de centrale stad in de regio Gooi en Vechtstreek die het vandaag is. Beroemd zijn de woonwijken en bijzondere gebouwen die onder verantwoordelijkheid van de gemeentearchitect Dudok in de periode 1915-1964 gebouwd zijn. Hilversum is een mooie en lommerrijke stad, omgeven door natuurgebieden. De vraag naar woningen in deze mooie gemeente is dan ook enorm. De behoefte aan woningen bij de eigen inwoners wordt (dus) ook maar niet kleiner. Omdat uitbreiden niet mogelijk is zonder de natuur aan te tasten staat Hilversum voor een dilemma. Binnen de stad zijn nog slechts enkele bouwlocaties over. Moet Hilversum daarom alleen nog leefruimte scheppen voor de autonome groei, of moet Hilversum verder verstedelijken als (boven)regionale woon- en werkstad? Dat laatste zou alleen kunnen door te verdichten. En dat schept een nieuw dilemma: verdichten is nauwelijks mogelijk zonder het groene en harmonische karakter aan te tasten en kan eigenlijk alleen met hoogbouw. Maar past hoogbouw wel in de unieke en groene leefomgeving van Hilversum? Onze visie gaat in op de vraag wat de meest verstandige en toekomstbestendige keuze zou zijn en welke koers Hilversum de komende twintig jaar zou moeten volgen. Het is een politieke visie, die weliswaar gebruik maakt van feiten, maar op basis daarvan een politieke keuze maakt. Een keuze voor behoud van het karakter van Dudoks tuinstad, een keuze voor geleidelijke, zorgvuldige en kleinschalige ontwikkeling, waarbij de bestaande kwaliteiten en de menselijke maat leidend zijn. Een keuze tegen vergaande verstedelijking met alle hoogbouw, toename van inwonertal, verkeer en onomkeerbare invloed op de natuur van Het Gooi van dien. Een keuze voor het wonen in een groene, gezonde en veilige omgeving. Met voldoende lokale voorzieningen, met een eigen karakter en grote steden goed bereikbaar op korte afstand. Geen geïsoleerd bestaan, maar wonen met sociale contacten, met een herbergzame openbare ruimte die plaats biedt aan rust en ontmoeting. Dat is geen utopie. Dat is wat mensen willen. Dat is een kwalitatief hoogwaardige stad die we met een gerust hart aan onze kinderen en kleinkinderen kunnen doorgeven. Dat is simpelweg een kwestie van cultureel verantwoordelijkheidsgevoel, politieke wil en ambitie.

1 Inleiding

Hilversum is een middelgrote provincieplaats met ruim 90.000 inwoners. Klein genoeg voor een fijn woonklimaat, en groot genoeg voor een stedelijk voorzieningenniveau, dat tevens van betekenis is voor de regio Gooi en Vechtstreek. Het is een relatief rustige, groene stad die in zijn structuur en bebouwing nog hier en daar kenmerken van het oorspronkelijke schapendorp bezit. Eén van de kernkwaliteiten van Hilversum is die van tuinstad. Het was de wereldvermaarde stadsarchitect W.M. Dudok die vanaf 1915 de tuinvijken met de villavijken samensmeedde tot een ware tuinstad, waarin architectuur, stedenbouwkundige aanleg en openbare ruimte in onderlinge samenhang werden ontworpen en met elkaar in harmonie zijn. Zijn samenwerking met de plantsoenmeester J.H. Meijer mag daarbij niet onvermeld blijven. Het geheel vormt een duurzame, gezonde en leefbare woonomgeving die nog steeds de kwaliteit en het karakter van Hilversum bepaalt. De belangrijkste kenmerken, zoals ruimtelijke samenhang, sociale cohesie, gelukkig wonen en leven zijn waarden die ook in de 21^{ste} eeuw de ambitie en identiteit van Hilversum kunnen blijven bepalen.

1 Centrale doelstelling van het omgevingsbeleid is Hilversum te koesteren als stad waar mensen graag wonen en werken, omdat de omgeving duurzaam, mooi en levendig is, en inspireert tot saamhorigheid en inclusiviteit (de tuinstadgedachte), hetgeen tot uitdrukking komt in het stedenbouwkundig ontwerp.



Vigerend beleid | De Totdat de Omgevingsvisie en vervolgens het Omgevingsplan zijn vastgesteld is voor de ruimtelijke ordening van Hilversum de Structuurvisie 2030 als beleidskader van kracht. De structuurvisie spreekt zich duidelijk uit over de kwaliteit van de leefomgeving:

- 'In 2030 is Hilversum een gewilde en aantrekkelijke plaats om in te wonen. Hilversum heeft voor elk wat wils, van dorps en lommerrijk tot meer groen stedelijk en centrumstedelijk. Ook wat de betaalbaarheid van woningen betreft, valt er in Hilversum veel te kiezen.'
- 'Hilversum is in 2030 én dorp én stad, omringd door en verweven met natuur en architectuur, met media, zorg en met de regio. Er is meer ruimtelijke samenhang en elan ontstaan. Hilversum is hiermee de tuinstad van de 21ste eeuw.'
- 'Eventuele functiewijzigingen gaan niet ten koste van de natuur. Evenmin is sprake van verdergaande verstedelijking.'

2 Tuinstad Hilversum

De tuinstad is het resultaat van een kwaliteitsbewuste bestuurscultuur, een zorgvuldige ruimtelijke ontwerppattitude en een visie op de stad als geheel. Dat zijn dan ook de belangrijke condities waaronder we die bijzondere erfenis kunnen beheren: belangstelling voor, kennis van en betrokkenheid bij het cultureel erfgoed bij publiek en bestuurders. Met dat oogmerk zijn door het rijk drie stadsdelen aangewezen als beschermd stadsgezicht. Die bescherming legt een zorgplicht op aan gemeente, eigenaars en gebruikers, opdat deze stadsdelen ongeschonden kunnen worden doorgegeven aan toekomstige generaties. De bescherming heeft tot doel veilig te stellen dat de cultuurhistorische waarden een zwaarwegend belang vormen bij een toekomstige ontwikkeling die daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

2 Van een ambitieus gemeentebestuur mag worden verwacht dat het eenzelfde zorgzame gedragslijn uitspreekt over de gehele stad, of die nu van rijkswege beschermd is of niet. De Tuinstad van Dudok is per slot van rekening groter dan de beschermde stadsgezichten.

Een gelukkige stad | Het is aantoonbaar dat de mensen in tuinwijken gemiddeld gezonder en gelukkiger zijn.¹ Dat is ook niet zo verwonderlijk. De manier van wonen in deze buurten, de sociale contacten, de nabijheid van winkels en voorzieningen, openbaar groen en de veilige weg van en naar school zijn aspecten die er in het dagelijkse leven toe doen. Mensen vinden het over het algemeen fijn om zich direct te kunnen identificeren met hun eigen woning en buurt en daar trots op te kunnen zijn. Allemaal aspecten die bij verdergaande verstedelijking verloren kunnen raken.

Een gezonde stad | Het rijk noemt veiligheid, gezondheid en duurzaamheid als randvoorwaarden bij ruimtelijke ontwikkeling. In haar brief 23 april 2020 aan de Tweede Kamer schrijft minister Olongren: 'Het Coronavirus heeft ons op indringende wijze duidelijk gemaakt dat gezondheidsbevordering en preventie ook in onze leefomgeving nadrukkelijk onze zorg moet hebben. De mogelijkheden daarvoor zijn reeds in de ontwerp-NOVI onderkend, dit zal in de definitieve NOVI waar nodig worden aangescherpt. [...] Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden. [...] We zetten meer dan voorheen in op het voorkomen van milieu- en natuurschade [...] met speciale aandacht voor de individuele Natura 2000 gebieden als belangrijke dragers.' (Zie ook onder 'Post Corona').

Een duurzame stad | Ook de economische waarde van huizen in mooie buurten is hoger en stabiel dan gemiddeld. En dat geldt natuurlijk voor de tuinstad als geheel (met inbegrip van de villawijken). Niet alleen bewoners vestigen zich graag in groene wijken, zij vormen ook een belangrijke factor bij de vestiging van bedrijven. Het vele groen in de tuinstad vormt bovendien een goede omgeving voor tal van planten en dieren (biodiversiteit) en de omzetting van kooldioxide (CO₂) in zuurstof. De vele bomen zorgen voor verkoeling en bescherming tegen de hitte ('hittestress'). De tuinen, parken en plantsoenen met waterpartijen bieden bovendien een goede opslagmogelijkheid voor regenwater. Kortom, de tuinstad is van nature duurzaam, zowel in sociaal als in economisch, ecologisch en cultuurhistorisch opzicht.

Afronding van de stad | Omdat de uitbreidingsmogelijkheden van Hilversum vanwege de omringende natuurgebieden zeer gering en fragmentarisch zijn, moeten mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en voorzieningen binnen de bestaande stad gezocht worden, door transformatie en het benutten van de schaarse nog aanwezige bouwlocaties.

¹ Zie in dit verband o.m. onderzoek van prof. Stephen Verderber



Dudok verbond in zijn Beëindigingsplan van 1935 de stad via 'groene vingers' met de omringende natuur.

Laadvermogen | De verkenning van wat in Hilversum qua groei nog mogelijk is vereist allereerst een analyse van wat wel genoemd wordt het 'laadvermogen' van de stad. Hoeveel kan de stad nog opnemen aan bevolking, bebouwing en verkeer zonder de omgevingskwaliteiten aan te tasten. Die oefening bepaalt de randvoorwaarden waarbinnen de bevolkingsontwikkeling en de ruimtelijk-functionele ontwikkelingen zich moeten bewegen om de leefkwaliteit op peil te houden of te brengen. De gedachte daarbij is (nog steeds) dat Hilversum een gezonde, veerkrachtige provincieplaats moet blijven. Een Milieu Effect Rapportage (MER) zal daarbij behulpzaam zijn.

Het zou ons niet verbazen als dat laadvermogen in de buurt ligt van de 'autonome groei', als we niet op voorhand tegen iets (!) hoger bouwen in het centrum zijn.² Dat komt ook mooi overeen met de mening van het Burgerpanel.³ Per slot van rekening is het gedachtengoed van Dudok en het toenmalige gemeentebestuur nog steeds actueel: het op basis van geleidelijke groei zorgvuldig ontwerpen van in- en uitbreidingslocaties. Dat is een culturele opgave voor het gemeentebestuur. Zo ook het borgen van goede architectonische kwaliteit bij de realisering daarvan.

3 De verkenning van de ruimtelijk-functionele ontwikkelingsmogelijkheden begint met het bepalen van de gezonde leefkwaliteit en het daaruit voortvloeiende 'laadvermogen': de bevolkingsgroei die nog geacommodeerd kan worden binnen de bestaande kwaliteitskaders van de tuinstad.

Grondpolitiek | Dat zal een omslag in het bestuurlijke denken vereisen. De huidige praktijk is daaraan immers tegengesteld. Veel binnenstedelijke bouwlocaties worden verkocht voor een prijs waarbij een winstgevende grondexploitatie zwaarder lijkt te wegen dan het benodigde maatschappelijk rendement. Particuliere ontwikkelaars krijgen vervolgens de gelegenheid te bouwen

² Om het zogenoemde illusielandchap in stand te houden gaat dat dan om maximaal vier bouwlagen.

³ Burgerpanel Hilversum, Omgevingsvisie (november 2019)

voor hun eigen winstoptimalisatie, niet primair voor de meest toekomstbestendige woon- en leefkwaliteit waar de Hilversummers behoefte aan hebben.

Erosie | Ruimtelijke ontwikkelingen worden aldus in de huidige politieke constellatie te veel aan de willekeur van de markt overgelaten, ook op essentiële beleidsterreinen zoals sociale woningbouw. Deze *laissez faire* politiek wordt vaak verward met uitnodigingsplanologie, maar die vereist nu juist een proactieve in plaats van een volgzaam opstelling. Keer op keer doen zich bouwinitiatieven voor waarbij kansen voor verbeteringen, voor vergroening, geluidreductie en schonere lucht worden gemist en andere bestaande kwaliteiten onder druk staan, zoals bij ontwikkelingen met een bebouwingshoogte, -dichtheid en -schaal die sterk afwijkt van de bestaande structuur. Ook het toepassen van blinde plinten en zogenoemd 'verhoogd maaiveld' om half verzonken parkeergarages te camoufleren dragen bij aan de gestage verloedering van het stadsbeeld.

Het komt niet zelden voor dat geprobeerd wordt een te omvangrijk programma in te passen op een te kleine locatie. Dat soort ruimtelijke interventies leidt tot erosie van het stedelijke weefsel. De verhouding tussen bebouwd, verhard en groen oppervlak verandert in rap tempo ten koste van het groen. Zo schrijdt de verklontering van de tuinstad nagenoeg ongehinderd voort.

4 Voorkomen moet worden dat alle schaarse plekken binnen de bebouwde kom van Hilversum bebouwd worden en door particuliere eigenaars onttrokken worden aan het democratisch meest gewenste gebruik of mogelijke (her)bestemming.



Introductie van een ongepast idioom in de beeldtaal van Hilversum

3 Omgevingskwaliteit

Omgevingskwaliteit is bij alle ontwikkelingen het uitgangspunt. Op basis daarvan worden de ontwikkelingsmogelijkheden in kaart gebracht. Dat is een logische volgorde, zoals ook de NOVI die aangeeft.⁴ We moeten ons daarbij wel realiseren dat de huidige situatie al in veel gevallen ernstig kwaliteitsverlies heeft geleden ten opzichte van de toestand daarvoor en dus niet als kwaliteitsnorm kan dienen. Hilversum heeft niettemin het groene geluk nog steeds om de stad heen. Het opheffen van het tekort aan groen binnen de stad, de zorg voor schone lucht en het terugdringen van geluidvervuiling kunnen zorgen voor een toekomstbestendig woonmilieu dat recht doet aan het karakter van de tuinstad. Dat biedt een goede basis voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Koppelkansen van woongenot en economische dynamiek met het cultuurhistorische erfgoed kunnen beter worden benut. Het ideaal van de tuinstad is immers nog steeds actueel: Hilversummers moeten ook in de toekomst in een gezonde en duurzame leefomgeving een betaalbare woning en een baan kunnen vinden, hun boodschappen in de buurt kunnen doen en hun kinderen op loop- of fietsafstand veilig naar school kunnen laten gaan.

5 Kwaliteit prevaleert boven kwantiteit. Kwaliteit is van economische waarde. Zonder gezondheid, zonder leef- en ruimtelijke kwaliteit kan ook geen economische vitaliteit bestaan.



Hoogbouw is goed tegen hittestress: altijd schaduw, koud en winderig

Ouderwets denken | Binnen de vakwereld wordt algemeen erkend dat hoogbouw geen hogere woningdichtheid oplevert, sociale cohesie belemmert, leidt tot verschraving van de openbare ruimte en een onplezierig microklimaat veroorzaakt.⁵ De bestuurlijke opstelling wordt daarbij beperkt tot het stellen van zo ruim mogelijke voorwaarden en het bieden van planologische medewerking. Het algemeen belang wordt daarbij niet langer als eerste verantwoordelijkheid gezien. Vaak ook heerst de misvatting dat marktpartijen niet geïnteresseerd zijn als ze niet ruimhartig tegemoet getreden worden. Daarbij speelt bovendien het sentiment een rol dat een stad zonder hoogbouw niet meetelt, eigenlijk een beetje sneu is. Dat veel hoofdsteden een stedelijk karakter hebben zonder hoogbouw wordt gemakshalve vergeten.

Sociaal isolement | Laten we van de nadelen van hoogbouw er één nader bekijken. Hoe hoger men woont, hoe minder contact met de openbare ruimte mogelijk is. De grens waarbij nog visueel en auditief contact mogelijk is (details kunnen zien, zich verstaanbaar kunnen maken) ligt op ca. vier

⁴ Ontwerp Nationale Omgevingsvisie (Tweede Kamer, 2019, 34 682, nr. 27)

⁵ Zie onder andere dr. Petra Brouwer (UvA), Van stad naar stedelijkheid, Rotterdam 1997

bouwlagen. Daarboven neemt dat zeer snel af. Dat is vooral van belang voor ouderen en mensen met een beperking, die in hoogbouw op die manier gemakkelijk in een isolement geraken. Daarnaast blijken, hoe hoger men komt, de sociale controle en het gevoel van veiligheid af te nemen, hetgeen onder meer is af te lezen aan de vervuiling van gemeenschappelijke ruimten.⁶ Het gemis aan contact met de straat is de belangrijkste reden dat hoogbouw bij gezinnen en ouderen niet in trek is. Niettemin hebben ze in veel gevallen geen keus omdat hoogbouw het enige woningaanbod vormt. Reden temeer om te kiezen voor het tuinstad concept. Want wat is er fijner dan in 'je eigen' buurt te wonen, waar je de burens kent en waar het opvalt als bij een huis de gordijnen op een dag niet opengaan.⁷

De boomgrens | Wat exact onder hoogbouw verstaan wordt is afhankelijk van de ruimtelijke context; de hoogte in relatie tot de omgeving. In Hilversum en in het Gooi is wat boven de boomhoogte van circa 15-20 meter uitsteekt, aan te merken als hoogbouw. Dat legt de grens op maximaal vijf bouwlagen (ca. 15 meter). Hoogbouw zit echter niet in het stedenbouwkundige DNA van Hilversum; dat wordt nog steeds bepaald door laagbouw. Ook de meergezinswoningen uit de tweede helft van de vorige eeuw bleven beneden de boomgrens. Recente hoogbouwprojecten, zoals Entrada en Villa Industria, vormen incidenten en zouden dat ook moeten blijven. Het zou een fatale denkfout zijn deze bebouwing te gebruiken als referentie voor aanpalende bebouwing, onder het mom van het creëren van een ruimtelijke aansluiting. Dat zou de bouwhoogte in de gehele stad vogelvrij maken. Het nog min of meer ongerepte illusielandschap⁸ verdraagt geen bebouwing meer die boven de 'boomgrens' uitpiekt. Maar dan moeten er natuurlijk wel voldoende hoge bomen blijven. (zie verder onder 'Ontbossing').

Stedenbouwkundig accent | Terzijde kan nog worden opgemerkt dat het idee om hoeken, pleinwanden en kopgevels een 'hoogteaccent' te geven een oneigenlijke vorm in het stadsweefsel van Hilversum vormt en een potentiële aantasting is van het stadssilhouet zoals dat zich vanuit het buitengebied manifesteert. Een stedenbouwkundig accent hoeft dan ook helemaal niet in de hoogte gezocht te worden. Ook een bijzondere functie of een markant gebouw kunnen, zonder de hoogte in te gaan, stedenbouwkundige accenten vormen.

Laagbouw | Deze toekomstvisie pleit voor bouwen en wonen in de karakteristiek van de tuinstad, bouwen en wonen met een menselijke maat, met een samenhangende ontwerpkwaliteit van bebouwing, openbare ruimte en groenvoorziening. Onderzoek dat pleit voor laagbouw en voor grondgebonden woningen is talrijk en benadrukt de kwaliteiten op het gebied van woongenot, veiligheid, sociale cohesie en betrokkenheid. Maar iedereen die kan Googelen vindt natuurlijk ook deskundigen die wijzen op de voordelen van hoogbouw. Wie goed leest zal zien dat deze voordelen meestal aan de kant liggen van het bouwbedrijfsleven, zelden aan de kant van de bewoners.

Bouwen voor de Hilversummers | De woningbouwpolitiek van de afgelopen jaren lijkt vooral gericht te zijn op de vraag naar woningen in plaats van de behoefte aan woningen. Het was (wederom) Dudok die al in de jaren dertig opmerkte: 'Voor elke 1000 woningen die worden gesticht, worden 2000 nieuwe bewoners naar Hilversum getrokken.' Het zal dus geen verbazing wekken dat het woningaanbod in Hilversum nog steeds tot in de ruime omgeving nauwlettend in de gaten wordt gehouden. Woningzoekenden die het Amsterdamse aanbod niet meer kunnen betalen zijn vaak nog wel koopkrachtig genoeg om in Hilversum hun slag te slaan, hetgeen vooral jonge Hilversumse woningzoekenden tot hun spijt nog dagelijks ervaren. In de afgelopen tien jaar zijn ca. 2750 woningen in gebruik genomen door mensen van buiten Hilversum. Voor de Amsterdamse stadsbestuurders een goede reden om in 2019 Het Gooi, maar in feite natuurlijk vooral het

⁶ Onderzoek van o.m. Kerry Clare, Jan Gehl en Sjoerd Soeters

⁷ Citaat Rijksbouwmeester Floris Alkemade

⁸ Het open landschap dat zonder horizonvervuiling ruimer ervaren wordt.

strategisch aan de A1 en de spoorlijn gelegen Hilversum, met open armen in de MRA op te nemen als potentiële bouwlocatie (10.000 woningen) voor Amsterdamse forenzen. Gelukkig heeft de gemeenteraad daar een stokje voor gestoken. Dat was een mooi moment, waarop de zorg om Hilversum prevaleerde boven de coalitiediscipline. Maar de verstedelijkingsillusie is binnen het college helaas nog niet gedoofd. Reden temeer om met dezelfde wilskracht een bij Hilversum passend woningmarktbeleid te formuleren.



Waar het aanhouden van de belendende bouwhoogte, met hier en daar een accent toe kan leiden.

We moeten toch kunnen wonen? | De discussie over waar en hoe het beste woningbouw kan plaatsvinden wordt gemakkelijk overstemd door de hartenkreet van veel bewoners met (nog steeds) inwonende kinderen die maar geen betaalbare woning kunnen vinden. ‘Het kan me niet schelen hoe er gebouwd wordt, als er maar gebouwd wordt! En dan natuurlijk wel betaalbaar graag!’ Om met dat laatste te beginnen: projectontwikkelaars bouwen op zijn best slechts een derde van het aantal woningen met een huur die nog binnen de sociale huurgrens van 737 euro (kale huur) per maand ligt. Voor veel jonge starters geen gering bedrag. De goedkopere woningen, meestal wat ouder, worden steeds vaker via ‘sociale koop constructies’ door corporaties verkocht, waarmee ze aan de sociale huurwoningvoorraad worden onttrokken. Vervangende laaggeprijsde sociale huurwoningen komen er nauwelijks voor terug.

Mini-appartementen | Het is tijd voor een beleid dat afstand neemt van ‘bouw maar wat je wilt als maar een derde van het aantal woningen nog binnen de sociale huurgrens ligt.’ Een beleid dat in de praktijk leidt tot de bouw van piepkleine eenpersoons appartementen (ca. 30 m²), alleen geschikt voor alleenstaanden, maar ongeschikt voor gezinnen. Dat moet anders. Natuurlijk is er ook behoefte aan kleine (goedkope) appartementen, maar niet uitsluitend. Het huidige beleid moet plaats maken voor een beleid dat zich richt op het benutten van wat nog aan schaarse locaties resteert om aan de behoefte te voldoen. Nogmaals, dat is dus iets anders dan voldoen aan de schier oneindige vraag.

De bouw van kleine appartementen wordt vaak verdedigd met het argument dat dit doorstroming op de markt zou bevorderen, omdat ouderen na het vertrek van de kinderen zouden omzien naar een kleinere woning. Die redenering klopt niet. Uit onderzoek blijkt dat het overgrote deel van de ouderen honkvast is en helemaal geen zin heeft om te verhuizen naar een kleiner stadsappartement. De meeste ouderen zijn tevreden met hun huidige woning – veelal een eengezinswoning – en hun buurt. Bovendien maken de traplift en de thuiszorg het mogelijk dat ze daar langer dan vroeger

temidden van hun vertrouwde spulletjes kunnen blijven wonen.⁹ Ook wordt de alleenstaande jonge professional als doelgroep voor de mini-appartementen opgevoerd. Maar ook die redenering gaat niet op, want zodra gezinsvorming optreedt of er thuis gewerkt moet worden (zie ook onder ‘Post Corona’) zal worden omgezien naar een grotere woning. En dan kom je meteen in het ‘middeldure’ huursegment terecht, met huren van rond de 1100 euro per maand.

Woonvraag | Middeldure maar kleine appartementen van rond de € 1100 per maand zijn alleen een oplossing voor draagkrachtige starters, samenwonenden, alleenstaande expats of als spoedshalve tussenstap in afwachting van een meer permanente huisvesting. Zij spelen vanwege de prijs-kwaliteitverhouding nauwelijks een rol bij het bevorderen van doorstroming.¹⁰ Het merendeel van de woningzoekenden, vooral jonge gezinnen, wil een grondgebonden woning, bij voorkeur in een rustig stedelijke omgeving. Ouderen die wel kleiner willen gaan wonen zoeken vaak een appartement, maar niet in een hoogbouwflat. Wonen in een straat, op korte afstand van de dagelijkse voorzieningen en sociale contacten met burens, heeft de voorkeur.¹¹

Woonwens | Het wordt tijd om rekening te houden met de wensen van de woningzoekenden, in plaats van de keuzevrijheid met eenzijdig aanbod te beperken. Niet iedereen die geen woning kan vinden wil in een hoogbouwflat wonen, maar wordt daar wel toe gedwongen. Aan hoogbouw kleven bovendien nog andere nadelen. Zo zijn de bouwkosten meestal hoger dan laagbouw en vormt de ‘plint’ meestal een probleem: ‘ondanks de steeds beleden intentie nu eens te zorgen voor meer levendigheid rondom ‘torens’, is dit in Nederland zelden gelukt en blijft het op de begane grond een doodse bedoening’, aldus emeritus-hoogleraar Friso de Zeeuw (TUD).¹² Hij vervolgt: ‘We moeten stoppen met de fixatie op hoogbouw appartementen. Die is niet toekomstbestendig; er moeten meer goedkope en middeldure eengezinswoningen worden gebouwd. Nieuwe tuinstadjes maken, waarin woningen mooi verweven zijn met het landschap, dat wordt de ontwerp-opgave voor de toekomst.’¹³

Levensloopbestendige buurten en wijken | Om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen zal het nodig zijn om per wijk of buurt vervangende woonruimte te realiseren voor gezinnen die ruimer of ouderen die kleiner willen gaan wonen. Zeer vaak zijn de betrokkenen gehecht, zo niet gebonden, aan de wijk of buurt waar ze (vaak al lang) wonen. Omdat de kinderen daar naar school gaan, omdat ze hun sociale contacten daar hebben of omdat ze er werken. Deze wijk/buurtgebondenheid moet niet worden onderschat. De praktijk leert dat in de eigen vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen en effectieve incentive is om verhuisgedrag te stimuleren.

Verdiepingbouw | Al in 1939 hield Dudok zich bezig met de vraag of het gewenst is ‘woningen boven elkaar te stapelen’. Ook hij kwam tot de conclusie dat bij deze bouwvorm, mits met mate toegepast, het bebouwingsbeeld kan verlevendigen. Maar dat ging gepaard met een waarschuwing: *“Wanneer men woningen met bovenwoningen gaat bouwen, verandert de gemeente van karakter en doet men afstand van het woningtype dat hoe langer hoe meer als het beste wordt erkend: het éénfamiliehuis met zijn humane gebondenheid aan den bodem en alle daaruit voortvloeiende voordeelen.”*¹⁴ Het financiële voordeel van de grondwaardestijging werd door hem gerelativeerd. Tegenwoordig vormen meergezinswoningen in drie tot vier lagen een gangbare en -mits goed ontworpen- passende aanvulling op de eengezinswoningen in de tuinstad.

⁹ Prof. Friso de Zeeuw (NRC, januari 2020)

¹⁰ RIGO: Woningbehoefteraming MRA (2018)

¹¹ Ibid.

¹² Prof. Friso de Zeeuw (NRC, januari 2020)

¹³ Ibid.

¹⁴ Verdiepingbouw, gemeente Hilversum, rapport aan de gemeenteraad, 30 december 1939.



De aanwezigheid van speelgelegenheid in de directe woonomgeving is een kwaliteitskenmerk van de tuinstad

Sociaal evenwicht | Een toekomstvisie op de woningmarkt moet controleerbare doelen bevatten met betrekking tot de aantallen woningen die (in de periode tot 2040 en daarna) nodig zijn voor de verschillende bevolkingsgroepen in Hilversum, zoals jongeren, ouderen, gezinnen en alleenstaanden, starters en doorstromers, uitgesplitst naar lage huur, midden huur en hoge huur/koop. Om die visie ook uit te voeren zal de gemeente de regie in handen moeten nemen, zowel in de richting van de particuliere projectontwikkeling als de corporaties, die door de verkoop van sociale huurwoningen evenwicht in de markt kunnen verstoren. Immers, met een eenzijdig woningaanbod kunnen de bevolkingsopbouw en daarmee het welzijn uit balans raken.¹⁵

6 De tijd is rijp voor een weloverwogen woningaanbod dat past in de stedenbouwkundige karakteristiek van Hilversum en dat in aantal, bouwtempo, huurprijs en kwaliteit relevant is voor de Hilversumse woningzoekenden nu en in de toekomst (de autonome groei).

Rehabilitatie | Stadsdelen die sociaaleconomisch en qua onderhoudstoestand achteruitgaan hoeven niet perse gesloopt te worden om plaats te maken voor grootschalige nieuwbouw. Zij kunnen ook worden gerehabiliteerd. Met particuliere woningverbetering, daar waar de technische staat van de bebouwing dat toelaat, kunnen de woonfunctie (alsmede vaak de kleine detailhandel) versterkt worden. Door op die manier de historische parcellering, bebouwingskarakteristiek en korrelgrootte in stand te houden wordt tevens de lokale identiteit versterkt.

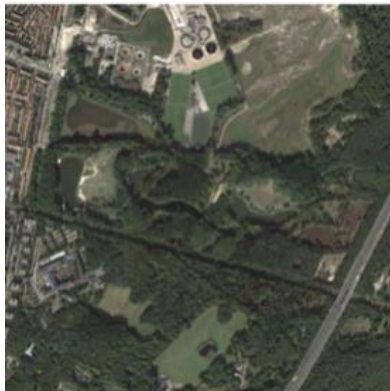
Ontbossing | Naarmate er meer gebouwd wordt heeft Hilversum een toenemend tekort aan groen binnen de stad. Parken en plantsoenen bieden speelgelegenheid voor kinderen, een plek om rustig te zitten en elkaar te ontmoeten, om een potje te voetballen of de eendjes te voeren. Hagen, struiken en heesters bieden compartimentering, nestelplekken voor vogels, zorgen voor schone lucht en het terugdringen van geluidhinder. Bomen dragen bij aan het maatschappelijk welzijn. Niets is zo belangrijk voor het woongeluk dan dagelijks te kunnen genieten van je woonomgeving, dan vogels te horen zingen. Groen geeft rust en inspiratie. Groen geeft een ervaring van welstand. Groen is

¹⁵ Zie in dit verband het Ecorys rapport Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek (september 2020)

gezond. Groen biedt recreatiemogelijkheden, zuurstofproductie en mogelijkheden voor kleinschalige biologische agrarische productie.¹⁶

Hilversum is omringd door vrije natuur.¹⁷ Toch is het areaal aan openbaar groen beneden de norm van 75 m² openbaar groen per woning.¹⁸ In Hilversum is dat beduidend lager: zelfs als je de begraafplaatsen zou meetellen als 'stedelijk gebruiksgroen' (wat volgens de norm niet de bedoeling is) dan komt Hilversum op ca 59 m² per woning. In sommige wijken is de begraafplaats zelfs de belangrijkste groene verblijfsplek.

7 Het is noodzakelijk om bij het programma voor ontwikkellocaties allereerst de te realiseren groenvoorzieningen en pas dan de hoeveelheid woningen, werk- en andere functies te kwantificeren.



2013



2020

Wie satellietbeelden van Hilversum vergelijkt kan zich niet aan de indruk onttrekken dat in de loop der jaren het groene karakter van Hilversum langzaam aan het verdwijnen is. Als gevolg van woningbouw, verdichting binnen de stad, de aanleg van autowegen en houtkap in particuliere tuinen verdwijnt veel groen, waaronder veel bomen, zonder dat daar groen voor terug komt. Voor grote bomen bestaat een herplantplicht, maar het is de vraag of die een-op-een wordt gehandhaafd. Bovendien kan je de herplantplicht afkopen. Een wel zeer perverse maatregel die aantoonbaar niet bijdraagt aan vergroening van de stad.

Verstening | Ook het verharden van tuinen en erven draagt bij aan de 'ontgroening' van de stad en belemmert de regenwateropvang. Regenwater zakt niet weg in de grond maar verdwijnt in het riool, waardoor de bodem verdroogt met alle milieuschade van dien. De operatie 'Steenbreek' beoogt daaraan iets te doen door bewoners te stimuleren verharde tuinen weer groen te maken.

Ook in de openbare ruimte kan veel verstening ongedaan worden gemaakt als we erin slagen die autoluw of zelfs autovrij te maken. In het kader van de mobiliteitsvisie zullen de mogelijkheden daartoe verkend worden. De in samenhang met wonen, natuur en andere beleidssectoren gekozen oplossingen kunnen dan worden verwerkt in de Omgevingsvisie.

¹⁶ Het verdient aanbeveling de mogelijkheden voor buurtgebonden moestuinen en Urban Farming te onderzoeken (vgl. de Hoorneboeg).

¹⁷ Al zijn de natuurgebieden in verband met beheersmaatregelen zoals stilte- en broedgebieden niet op alle plaatsen vrij toegankelijk, in visueel opzicht is de openheid nog overwegend aanwezig en te beleven.

¹⁸ Volgens CBS en Planbureau Natuur en Milieu



Stenen erven zijn slecht voor de biodiversiteit en de waterhuishouding

Schaamgroen | Als een groen maaiveld niet meer mogelijk ('haalbaar') zou zijn, kan dat dan niet gecompenseerd worden met verticaal groen? Vaak worden nieuwbouw presentaties opgeleukt met overkokend groen. Deze vorm van 'greenwashing' moet de indruk wekken van een groene woonomgeving, maar camoufleert slechts het gebrek daaraan: voor echt groen in de vorm van parken en plantsoenen met echte bomen is in de openbare ruimte geen plaats meer.

Er kleven aanzienlijke nadelen aan deze geveltuinen:

- Voor dak- en geveltuinen van enige omvang is in verband met het gewicht van grond en water een extra zware constructie nodig. Meer beton en staal dus, wat de ecologische voetafdruk (CO₂) niet ten goede komt.
- Voor de bewatering is veel leidingwater nodig, tenzij een relatief dure regenwaterberging wordt geïnstalleerd.
- De kosten van onderhoud zijn hoog, zowel voor eigenaren/VVE's (servicekosten) als voor huurders. Althans als die bereid zijn het groen te blijven onderhouden. Met de te verwachten hoge huren een onwelkome extra kostenpost.
- Niet iedereen blijkt in de praktijk het overhangende (en zonlicht belemmerende) groen van hun bovenburen te waarderen.
- Niet alle bewoners zijn gelukkig met de dankzij geveltuinen toenemende biodiversiteit, zoals duivenoverlast, insecten e.d.
- De oermoeder van de geveltuin, het Bosco Verticale van Stefano Boeri in Milaan, staat er na tien jaar alweer min of meer verdord bij.

8 Gevelgroen is geen vervanging van groen in de openbare ruimte (parken, plantsoenen, waterpartijen, laanbeplanting en bomen), hoogstens een toevoeging.



Gevelgroen zoals het in het Nederlandse klimaat niet duurzaam is.

Duurzaamheid | Duurzaamheid, verduurzamen, het zijn begrippen die te pas maar ook te onpas worden gebruikt om goede bedoelingen te onderstrepen. Vaak wordt met verduurzamen energiebesparing bedoeld, bijvoorbeeld door isolatiemaatregelen. Ook energiekostenbesparing wordt verduurzaming genoemd, bijvoorbeeld met zonnepanelen. Wat daarbij meestal over het hoofd wordt gezien zijn de milieueffecten elders in de keten, zoals bij de fabricage, de montage, het gebruik en het verwijderen. Zo is er bijvoorbeeld nog geen goede oplossing voor de chemische afvalberg van te zijner tijd afgeschreven zonnepanelen. Maar energietransitie en CO2-reductie zijn noodzakelijke doelstellingen bij het inrichten en ordenen van de stad. De overheid heeft een verantwoordelijkheid om daarbij juiste informatie te verschaffen over milieueffecten van verduurzamingsmaatregelen en een duidelijke en ondubbelzinnige set begrippen te hanteren.¹⁹

Proeftuin | Eén belangrijk aspect van duurzaamheid heeft niet direct met energiegebruik of met de kosten daarvan te maken: de toekomstbestendigheid van de bouwconstructie. We zien in de monumentenzorg hoe duurzaam 'hecht doortimmerde' en mooi vormgegeven gebouwen zijn. Zij doorstaan de tand des tijds met vaak wisselend gebruik. Ofschoon we dat beseffen en waarderen bouwen we tegenwoordig voor een steeds kortere levensduur en eenzijdig gebruik. Vooral in de woningbouw is dat het geval. Beton is vaak de automatische keuze, maar nieuwe circulaire houtbouwtechnieken zijn beter. Hilversum zou een voorhoedefunctie kunnen innemen als proeftuin voor duurzame (toekomstbestendige) woningbouw. Bouwen voor een levensduur van minimaal 200 jaar, circulair (zodat de materialen hergebruikt kunnen worden) en met een hoge architectonische kwaliteit. Dat vereist een compleet nieuwe benadering, zowel van het opdrachtgeverschap als van de financieringsmethoden. Het is te overwegen een experiment in die zin op te zetten, dat algemeen toepasbare methoden kan opleveren. Zo kan tevens worden ingespeeld op de oproep van de voorzitter van de Europese Commissie, Ursula von der Leyen. Zij pleitte voor een nieuwe Europese Bauhausbeweging, een samenwerkingsruimte voor design en creativiteit waar architecten, kunstenaars, studenten, wetenschappers, ingenieurs en ontwerpers de Europese Green Deal op vernieuwende en esthetische manier tot leven helpen brengen.

9 Hilversum heeft de kans zich te profileren als Europese proeftuin voor de innovatieve groene stad, waar nieuwe woningbouwconcepten en een op de tuinstadgedachte geënte leefomgevingskwaliteit worden ontwikkeld. Hilversum innovatiestad.

Complete stad | De tuinstad kent een goed lokaal voorzieningenniveau, zowel voor de dagelijkse levensbehoeften als voor het onderwijs, de gezondheidszorg en andere maatschappelijke functies die voor de kwaliteit van het wonen van belang zijn. Winkelstraten zijn levendig en afwisselend en hebben hun eigen, in de wordingsgeschiedenis van de stad verankerde identiteit. De vele 'brinkjes' vormen evenzovele ontmoetingsplekken met bomen, zitjes en terrasjes. En niet in de laatste plaats hoort daarbij zeker ook een rijk cultureel aanbod, dat past bij een stad van ruim 90.000 inwoners. Samen met een gevarieerd woningaanbod en goede verbindingen zijn dit de standaard-vestigingsvoorwaarden voor personen en bedrijven. Laten we van Hilversum in die zin een echt complete stad maken!

¹⁹ Volgens het Planbureau voor de leefomgeving verdien je de verduurzaming van je huis niet in dertig jaar terug (Woonlastenneutraal koopwoningen verduurzamen, augustus 2020, in samenwerking met de Amsterdam School of Real Estate).

4 Nieuw beleid

De Omgevingswet²⁰ wordt gekenmerkt door twee principes: vereenvoudigde procedures voor initiatiefnemers en meer duidelijkheid vooraf over wat wel en wat niet kan. De initiatieven voor de inrichting van de fysieke leefomgeving worden door de Omgevingswet verder verlegd van bestuur naar bewoners en gebruikers. Procedures worden sterk vereenvoudigd en er ontstaat meer vrijheid om initiatieven te ontplooiën. Het ruimtelijk beleid krijgt daarmee een sterker in de samenleving verankerd draagvlak. De stad is meer van ons allemaal.

Het is belangrijk om voor de omgevingswaarden die van algemeen belang zijn, zoals geluid, natuur en woonkwaliteit, duidelijke kaders aan te geven waarbinnen die vrijheid kan gedijen, zowel inhoudelijk als procedureel. Daartoe kent de Omgevingswet o.m. de Omgevingsvisie (strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving) en het Omgevingsplan (alle regels over de fysieke leefomgeving). De raad stelt in de Omgevingsvisie na participatie door de samenleving scherp de contouren vast voor het gemeentelijke Omgevingsplan. Raad en samenleving komen in het nieuwe stelsel dus dichterbij elkaar te staan.

In het Omgevingsplan worden zodanig duidelijke kaders aangegeven dat initiatiefnemers weten waar ze aan toe zijn. Op die manier kan het adagium van 'ja mits' (ja mits het past binnen de gestelde kaders) optimaal functioneren. Meer duidelijkheid vooraf en meer rechtszekerheid voor alle partijen. De overheid vervolgens meer op afstand.

Langetermijnvisie | Een politiek breed gedeelde (en dus coalitie-bestendige) langetermijnvisie en continuïteit van beleid zijn essentiële voorwaarden voor een duurzame en waardevolle planontwikkeling. Zonder stabiele planologische voorwaarden worden geen beleggers met een langetermijnperspectief aangetrokken. Het ontbreken daarvan opent de deur voor speculanten die op kortetermijnwinst uit zijn, zoals *hit-and-run* ontwikkelaars. Eerst tegen de achtergrond van de te verwachten maatschappelijke dynamiek (demografie, economie, klimaat) een plan maken voor het toekomstige binnenstedelijke ruimtegebruik, dan pas planologisch medewerking verlenen aan daarin passende initiatieven.

Cultuuromslag | In het nieuwe stelsel komt bij het college het accent meer te liggen op het uitvoeren van beleid en beoordelen van initiatieven (de vergunningverlening) en dus minder aan de initiatiefkant zelf (het onderhandelen met initiatiefnemers). Om de raad bij zijn kaderstelling te ondersteunen zal ook de rol van de ambtelijke organisatie veranderen. Deze zal voor een belangrijk deel verschuiven naar dienstverlening aan de raad. Om het raadswerk inhoudelijk te professionaliseren zal in toenemende mate een beroep gedaan worden op de binnen de ambtelijke organisatie aanwezige expertise. Het is in het nieuwe stelsel per slot van rekening de raad die in de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan de afweging moet maken tussen vaak moeilijk te verenigen belangen. Het 'nieuwe normaal' wordt dat het college het beleid uitvoert wat de raad vaststelt, in plaats van achteraf te mogen goedkeuren wat het college besloten heeft. Kortom, de invoering van de Omgevingswet zal naast nieuwe regelgeving en inhoudelijke kaders vooral ook een bestuurlijke cultuuromslag vergen. Alleen met goede en ondubbelzinnige kaders kan ook de raad zijn controle op ontwikkelingen 'loslaten'. Met afstand waar het kan, betrokkenheid waar het moet.

Burgerparticipatie | Niet alleen het collegebeleid met betrekking tot de stadsontwikkeling, maar ook de burgerparticipatie begeeft zich van incident naar incident. Steeds reactief (en dat is niet zo moeilijk want er komen genoeg controversiële plannen op de agenda), zelden proactief. Ook de participatie over de Omgevingsvisie, die na de eerste ronde werd gestaakt, blonk niet uit in het activeren van kennis bij bewoners: de gekozen opzet met discussie aan de hand van

²⁰ De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking.

associatiebeelden bracht voorspelbare resultaten. Iedereen wil meer groen, ontmoetingsplekken, zorg voor monumenten en minder auto's. Het Burgerinitiatief naar aanleiding van het Spoorzone/Sleutelgebied vormt een verheugende trendbreuk en zal naar verwachting leiden tot een bruikbare democratische input bij het opstellen van de Omgevingsvisie. Een omgevingsvisie waar alle groepen bewoners van alle leeftijden bij worden bevroegd en een vrije, niet geframde open vraagstelling wordt gehanteerd.

Deskundig advies | De tuinstad is zo uniek en ondanks recente aantastingen nog zo cultuurhistorisch waardevol, dat een deskundige beoordeling van bouwaanvragen (omgevingsvergunningen) gewettigd is. Het is daarom raadzaam om een (1) commissie te benoemen²¹ die aanvragen toetst aan de in Omgevingsvisie en Omgevingsplan gestelde kaders met betrekking tot welstand en monumentenzorg, op alle relevante niveaus (tuin- en landschapsarchitectuur, stedenbouw, openbare ruimte, architectuur en monumentenzorg). De leden zijn gezaghebbende professionals die in de hedendaagse praktijk staan (*peers review*). De commissie adviseert gevraagd en ongevraagd. De zittingen zijn openbaar. De commissie kan ook aan de raad advies uitbrengen in verband met de kaderstelling. De ARK kan dan worden opgeheven.

10 Teneinde de gewenste omgevingskwaliteit te bewaken benoemt de raad een (1) adviescommissie voor welstand en monumenten (CWM) die over bouw- en andere ruimtelijke inrichtingsinitiatieven advies uitbrengt ten aanzien van de aspecten architectuur, monumentenzorg, tuin- en landschapsarchitectuur, openbare ruimte en stedenbouw.

Afwijken | Het veranderde rollenspel moet tevens een betrouwbare handhaving van de democratisch vastgestelde ruimtelijke kwaliteitskaders borgen. Om te voorkomen dat daar willekeurig van wordt afgeweken is een (bindend) raadsadvies nodig, waarbij noodzakelijke afwijkingen getoetst worden aan de vastgestelde kwaliteitskaders.

11 De raad benoemt in het Omgevingsplan in welke gevallen (bindend) advies van de raad nodig is: in alle gevallen waarbij wordt afgeweken van de gestelde kaders en waarin wordt afgeweken van een negatief advies van de CWM.

'Het is niet haalbaar...!' | Vaak wordt aangevoerd dat kwaliteit zoals vroeger tegenwoordig niet meer haalbaar is. Als we niet hoog bouwen is 'het niet haalbaar'. Als we in lage dichtheden bouwen is 'het niet haalbaar'. Als we het karakter van de tuinstad en de menselijke maat als uitgangspunt nemen zijn we achterhaald bezig en dan is 'het niet haalbaar...' Wat met 'het' bedoeld wordt en waarom dat niet haalbaar zou zijn wordt meestal niet uitgelegd; dat snappen we toch zelf wel? Tal van gemeenten en het College van Rijksadviseurs tonen aan dat het ook tegenwoordig heel goed mogelijk is om stedelijke projecten te realiseren met een lage dichtheid en een hoogwaardige architectuur.²² Gewoon haalbaar, als je maar wilt. En als je maar deskundig tegenspel weet te bieden aan de krachten van het bouwbedrijfsleven ('projectontwikkelaars'). Een integrale samenwerking tussen overheid en marktpartijen kan tot fantastische, hoogwaardige resultaten leiden. Tot interventies in de stad die elk van optimale ontwerpqualität zijn. 'Wij zijn schatplichtig aan Dudok', zo stelt het college.²³ Welnu, dat kan door evenveel aandacht te schenken aan de schoonheid van wat in onze tijd gebouwd wordt.

²¹ Artikel 17 Omgevingswet

²² Zie bijvoorbeeld het rapport van de Werkgroep Binnenstedelijk Bouwen in opdracht van het CrA: Prachtig Compact NL (2010).

²³ Collegebrief 12 juni 2019 over de Spoorzone: 'Het gaat over het versterken van Hilversum en de Hilversumse identiteit: we zijn schatplichtig aan de hoge kwaliteit die Dudok hier heeft gemaakt.'

Maar dan moet het publieke opdrachtgeverschap net zo professioneel zijn als de markt. Het is daarom noodzakelijk eigen kennis en ervaring te kunnen inzetten bij het in goede banen leiden van bouwinitiatieven. Veel gemeenten doen dat door een stadsbouwmeester te benoemen. Dan is het voortaan 'niet haalbaar' als het niet voldoet aan de gestelde eisen van omgevingskwaliteit, leefbaarheid en ontwerp.

12 Het verdient overweging een stadsbouwmeester te benoemen met de opdracht de kwaliteiten van de tuinstad te bewaken en versterken. Hij/zij zit de CWM voor en is verantwoordelijk voor advisering in een vroeg stadium bij initiatieven en kwaliteitsbewaking bij ontwerp en uitvoering. De stadsbouwmeester kan ontwerpwedstrijden of meervoudige opdrachten toepassen om zo initiatiefnemers uit te dagen een optimale kwaliteit te realiseren.

Herbestemming | Vooral in het oostelijke deel van Hilversum (postcodegebied 1221) zijn terreinen met nog de intrinsieke kwaliteit van industrieel erfgoed dat herbestemd kan worden. Maar ook in het centrum staan markante gebouwen leeg, vaak beschermde monumenten, die om een goed gekozen en passend nieuw gebruik vragen. Herbestemmen tot woningen kan de redding betekenen, maar doet soms ook afbreuk aan het karakter en het functioneren van de buurt. Het verdient de voorkeur om leegstaande bijzondere gebouwen opnieuw een bijzondere functie te geven en ze zo een nieuwe plaats als herkenningspunt in de wijk te geven. Een zorgvuldiger bestemming van bestaande bebouwing, met oog voor functiemenging en eventuele herbestemming, blijft geboden.

13 Het verdient overweging het actief zoeken naar geschikte functies voor leegstaande bijzondere gebouwen te intensiveren. Die gebouwen bepalen vaak het karakter van Hilversum maar het streven naar een goede herbestemming vergt bijzondere aandacht en deskundigheid.

Post Corona | Resteert nog een belangrijk aandachtspunt: de nabije toekomst (post-Corona) zal, daar zijn vele deskundigen het over eens, veranderingen in onze wijze van wonen en werken met zich meebrengen. Gezonde woonmilieus, laagbouw en thuiswerken zullen nieuwe woon- en stedenbouwkundige concepten vergen. Thuiswerken, althans voor een deel van de tijd, zal in veel bedrijfstakken het 'nieuwe normaal' worden. Dat zal een eigen plek in de woonsituatie vragen. Ook het gebruik van de openbare ruimte, bijvoorbeeld met looproutes, zal slim ontwerp vragen. Mobiliteitsbehoeften zullen eveneens veranderen. Individueel (deel)vervoer kan groeien ten koste van het openbaar vervoer. Het is gewenst daaraan in het kader van de Omgevingsvisie voldoende aandacht te schenken.



Kustlandschap van de MRA: industrie, vrijetijd en natuur (foto: Michiel Wijnbergh)

De onbarmhartige praktijk als we niet oppassen: landschapsarchitectuur van Hollandse huishoudkwaliteit. (titel van deze foto uit een MRA publicatie: 'Kwaliteitslandschap van de MRA: industrie, vrije tijd en natuur.')