

Bijlage E

Verdere uitwerking van ruimtelijke kwaliteit in de
Omgevingsvisie en gebiedsagenda's n.a.v. het advies van de
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten

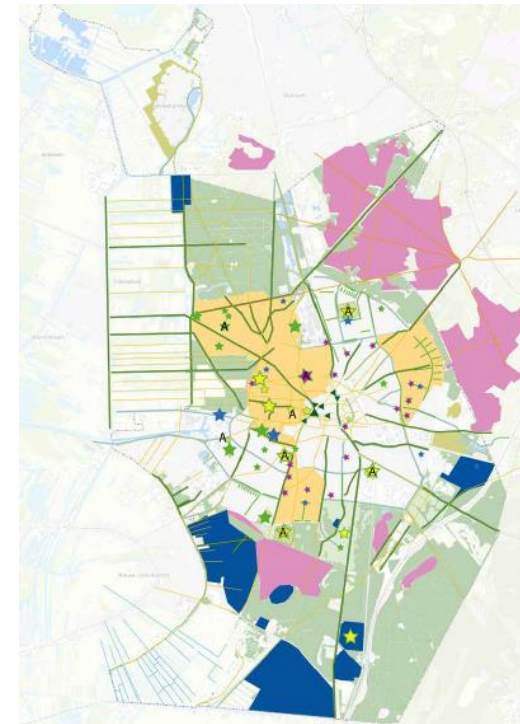
Aanleiding

Hilversum is landelijk niet alleen bekend als Mediastad, maar ook als Tuinstad. Hilversum wordt gekenmerkt door kwalitatief hoogstaande architectuur en stedenbouw, heeft veel beschermde gezichten en meer dan duizend monumenten, met name uit de periode 1850-1940. Ook de omliggende - fraaie en diverse - natuurgebieden zijn kenmerkend. Deze ruimtelijke karakteristiek wordt als kwaliteit gekoesterd en is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling en vernieuwing van dorp en stad.

Deze karakteristiek staat als waarde uitgebreid beschreven in de Ontwerp Omgevingsvisie. Het college heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten advies gevraagd over de ontwerp Omgevingsvisie, specifiek met de vraag hoe de ruimtelijke kwaliteit in uitwerking van de Omgevingsvisie nog beter te borgen/uit te werken. Het advies van de commissie staat in bijlage C.

Dit document geeft een indruk hoe wij het advies willen benutten. Dat kan op hoofdlijnen in de Omgevingsvisie, maar is zeker ook relevant bij het opstellen van gebiedsagenda's. Dit document volgt daarvoor de volgende stappen:

1. Leg een cultuurhistorische basis neer (architectuur, stedenbouw, landschap): hoe is Hilversum ontwikkeld/gegroeid?
2. Definieer verschillende gebiedstypen vanuit kwaliteiten en beperkingen/randvoorwaarden. Maak daarvoor een kaart.
3. Duid per gebiedstype de mate van veranderbaarheid door per gebiedstype aan te geven wat er wel en niet kan. De hoofdvraag is: in hoeverre zijn in het gebied antwoorden te bedenken voor de verschillende opgaven uit de Omgevingsvisie? Waar liggen aanleidingen, kansen (bijv. hoogte en mobiliteit) en beperkingen? Waar kan je kiezen en waar moet je kiezen? Dit uit zich in de Omgevingsvisie in een morfologische verkenning van mogelijkheden.
4. Verfijn de basis in gebiedsagenda's door meer gelaagde analyses, als startpunt voor het gesprek met de samenleving.



Kaart 11
Cultuurhistorische waarden en stedenbouwkundige kwaliteiten

Groen heeft in Hilversum altijd een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van de stad. Van de chique villatuinen in het Noordwestelijk Villagegebied, de natuurgebieden met cultuurhistorische waarden tot en met de tuinstad van Dudok, waarin groenstructuren een gelijkwaardig onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp zijn.

Legenda

- ★ Monument met groen (biotoop)
- ☆ Groen monument
- ☆ Cultuurhistorie waardevol groen
- ★ Cultuurhistorie en water
- ▲ Brink
- Plantsoen, belang op stadsniveau
- A Apart groenbeheerplan maken
- Paden en driften
- Paden en driften met laanstructuur
- Doodweg
- Doodweg met laanstructuur
- Heide en stuifzanden
- Landgoed
- Beschermd stadsgezicht

Kaart 11 uit Programma Groen: cultuurhistorische waarden en stedenbouwkundige kwaliteiten

Naar een ruimtelijke strategie voor de Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie wint aan kracht als het een ruimtelijke strategie op visieniveau bevat (niet: op planniveau), die logisch volgt uit de 'lange lijnen' van de geschiedenis. Denk aan verschillende ontwikkelstadia: schapendorp, textielindustrie, tuinstad/villa's, mediastad, woon/werkstadstad/centrumgemeente.

Behoud van het landschap door de stad niet verder uit te breiden, is de belangrijkste ruimtelijke hoofdkeuze. De binnenstedelijke ontwikkeling die daaruit logisch volgt, vergt een zoektocht hoe ruimtelijke vernieuwingen en ontwikkelingen in de stad kunnen bijdragen aan de leefkwaliteit, op een manier die:

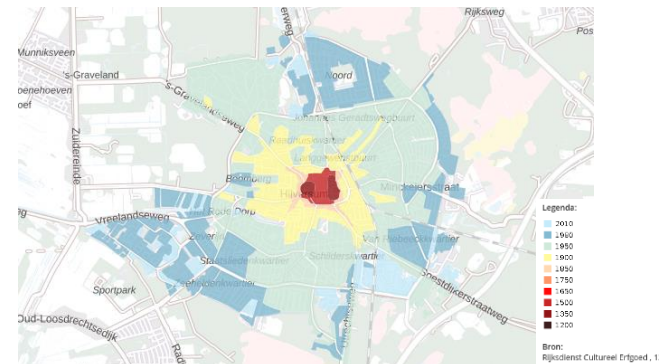
- Verbindend werkt: niet alleen ruimtelijk/stedenbouwkundig (hardware), maar vanuit een brede opvatting over mens en leefomgeving: economie, samenleving, duurzaamheid en mobiliteit.
- Zorgvuldig wordt vormgegeven en daarvoor is gebaseerd op degelijk cultuurhistorisch onderzoek en heldere ruimtelijke principes voor kwaliteit als leidraad;
- Landelijke en regionale opgaven steeds koppelt aan de leefbaarheidsopgaven en ruimtelijke kwaliteiten binnen Hilversum;
- Vernieuwing en verandering gaat over behoud (bescherming), herstel en toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld om bepaalde versleten plekken van kwaliteitsimpulsen te voorzien, ook in het licht van energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. En die bovendien voorkomt dat verdichting leidt tot het ad hoc 'opvullen' van te herstructureren oude of lege plekken;

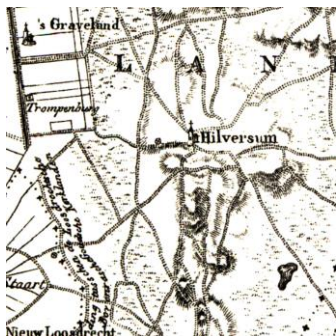
Werken vanuit een cultuurhistorische basis

Pagina 4 schetst de 'lange lijnen uit de geschiedenis'. Onderstaande kaarten geven een verdere indruk van de perioden waarin Hilversum 'sprongen' maakte, de natuur om Hilversum (het 'illusielandchap'). De kaart op pagina 2 toont de belangrijkste kenmerkende structuren:

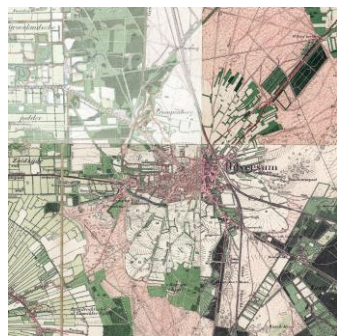
- Lange lijnen van het groen
- De radialen vanuit het centrum
- Lange lijnen van spoorwegen
- Ringwegen
- Beschermde stadsgezichten
- Natuurgebieden en landgoederen

In de Omgevingsvisie zijn al elementen hiervan in beeld gebracht. Aanvullend maken we een kaart die een compact overzicht geeft van de historische structuren. Voor gebiedsagenda's maken we gedetailleerdere cultuurhistorische analyses (landschap, stedenbouw en architectuur), waarin de gelaagdheid in tijd beter in beeld komt.

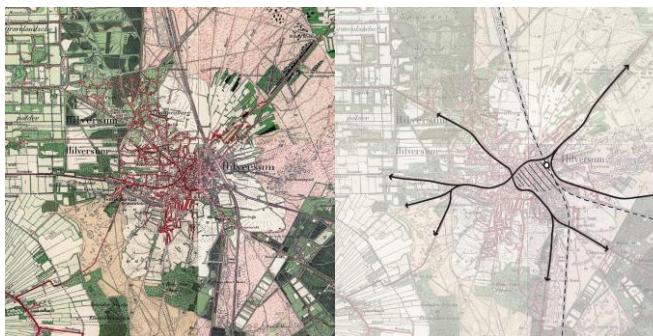




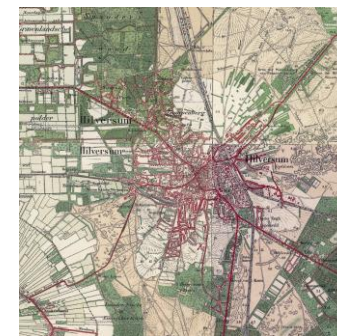
Tot in de 17^e eeuw was Hilversum een agrarisch brinkdorp op hoger gelegen zandgrond rond lager gelegen drinkplaatsen voor het vee. Vanwege de arme grond hield men hier schapen voor wol en bemesting van akkers. Tot aan de 20^e eeuw groeide het dorp gestaag vanwege de textielindustrie die hieruit voortkomt.



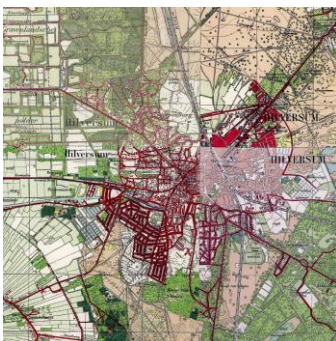
Rijke Amsterdammers vestigen zich na 's-Gravenland ook in Hilversum sinds de aansluiting op het spoornetwerk in 1874 en de aanleg van de Gooische Vaart in 1876. De eerste villa's worden gebouwd.



Vanaf 1900 groeit Hilversum steeds meer langs de belangrijkste assen die vanuit het centrum volgens de oude structuren in het landschap naar buiten toe lopen.



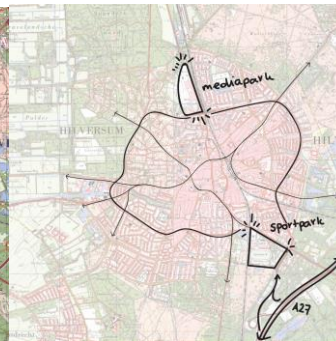
De bouw van de Nederlandsche Seintoestellen Fabriek in 1918 is de vroege start van Hilversum als mediastad. In de jaren '20 en '30 van de 20^e eeuw bouwt Hilversum onder leiding van Dudok als directeur Publieke Werken nieuwe wijken, scholen en gemeente-gebouwen, bepalend voor het gezicht van de stad.



In de jaren '30 van de 20^e eeuw breidt Hilversum verder uit richting het zuiden met onder andere het Staatsliedenkwartier. Het station komt steeds centraler in de stad te liggen door de nieuwe tuindorpen ten oosten van het spoor. De haven en de industrie ontwikkelen zich verder aan de westkant van de stad.



In de jaren '50 en '60 van de 20^e eeuw groeit Hilversum met maar liefst 1/3 van het aantal inwoners tot 100.000 inwoners. In noord en oost verrijzen nieuwe woonwijken en de A1 en A27 zijn aangelegd.



In de 21^e eeuw maakt Hilversum een inhaalslag met ruimtelijke kwaliteit, door vernieuwingen in het centrum, Liebergen en het Integraal bereikbaarheidsplan. De laatste nieuwbouwwijk (Anna's Hoeve) wordt gebouwd. Schone werkgelegenheid door transformaties en op de bedrijventerreinen en kantorenparken als Mediapark en Arenapark wordt uitgebreid.

Lange lijnen uit de geschiedenis

Op een hedendaagse manier werken vanuit de principes van de Tuinstad

In de ontwerp Omgevingsvisie is veel aandacht voor het idee van de Tuinstad. De Tuinstad is een sociaaleconomisch en functioneel concept. In de Tuinstad is het goed wonen en werken in een gezonde, luchtige, mooie en afwisselende leefomgeving, op een schaal waarbij het sociale leven wordt gestimuleerd. Functie, vorm en gebied/licging worden zorgvuldig in samenhang gezien en ontworpen.

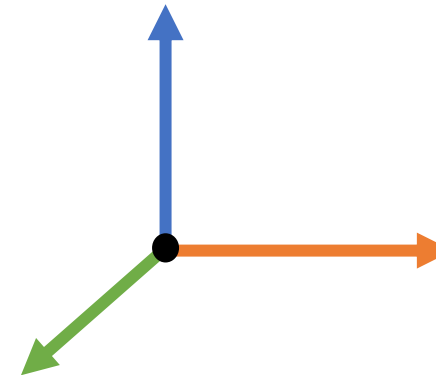
De Tuinstad beperkt zich niet tot een 'dorpse' maat en schaal. Uitbreidingswijken in Hilversum zijn in de jaren '50-'70 volgens dezelfde uitgangspunten, maar waar het kon ook intensiever, hoger en sneller gebouwd. De Tuinstadgedachte moderniseert in de loop van de tijd. Ook verstedelijkte gebieden in Hilversum die niet in beginsel vanuit de Tuinstadprincipes zijn opgezet, kunnen goed in het Hilversumse groen landen.

In de Omgevingsvisie Hilversum 2040 moderniseren we de Tuinstadgedachte verder. We staan immers weer voor nieuwe uitdagingen. We kijken daarbij altijd naar drie samenhangende dimensies: de interactie tussen de ruimte en het sociale leven, zorgvuldig ontwerp, met oog voor de unieke verbinding van elk deel van Hilversum het landschap. In de ruimte komen deze aspecten altijd samen. De drie dimensies zijn schematisch weergegeven in de figuur hiernaast. Op pagina 6 zijn ze verder toegelicht.

WAAROM?

Sociaal functionele kwaliteit van de Tuinstad

'Een ruimtelijk inrichting die het sociale leven stimuleert en ruimte voor vernieuwing en ontwikkeling om antwoord te geven op opgaven uit de 21e eeuw'



HOE?

Duurzame uitwerking van de Tuinstad in de 21^e eeuw

'Ontwerp plekken met aandacht voor mens en natuur'

WAAR?

Stedelijke verankering in gebieden

'Elk gebied is op zijn eigen manier verbonden met het landschap en heeft zijn eigen maat, schaal, dichtheid en verschijning (architectuur en ensembles) waar nieuwe gebouwen bij aansluiten'

Waarom

Het ‘waarom’ gaat over de sociaal-functionele kwaliteit van de Tuinstad.

Het (internationale) idee van de tuinstad is een sociaal-economisch en functioneel concept, waarbij men zich er van bewust was dat een goede, hoogwaardige inrichting van de ruimte en de woning gezond en verbonden samenleven bevordert en leidt tot meer geluk.

Een in samenhang ontworpen stedenbouwkundige en architectonische vorm van de tuinstad biedt de mogelijkheid voor een gezonde, luchtige, mooie en afwisselende leefomgeving, waar het voor iedereen goed wonen en werken is, op een schaal waarop het sociale leven wordt gestimuleerd. De wijk is een goede schaal om je thuis te voelen, je te oriënteren en zichtbare voorzieningen dichtbij te hebben.

In de 21^e eeuw wil Hilversum vernieuwen en beperkt ontwikkelen om de stad vitaal, gezond en veilig te houden. Het zoekt binnen het idee van de tuinstad ruimte voor werk, wonen, groen, energietransitie, biodiversiteit en klimaatadaptatie en stads- en buurtvoorzieningen. Inclusiviteit en de menselijke maat zijn daarbij kernwaarden.

Hoe

Het ‘hoe’ gaat over de algemene, duurzame principes voor ruimtelijke uitwerking van de Tuinstad in de 21^e eeuw: plekken met aandacht voor mens en natuur’

- **Geef cultuurhistorische waarden een plek:** maak belangrijke historische structuren, gebouwen en functies (op eigentijdse manier) onderdeel van ontwikkelingen. Dit versterkt de identiteit en maatschappelijke waarde.
- **Maak het landschap en de groene ruimtes bereikbaar:** De openbare ruimte heeft een robuuste inrichting met voldoende ruimte voor groen en water. Zorg daarbij ook voor het ‘vergroenen’ van gebouwen.
- **In een compacte stad staat de fietser en voetganger centraal:** richt de openbare ruimte in zodat deze collectief en voor iedereen veilig bruikbaar is. Fietsroutes zijn veilig, stoepen breed genoeg voor minder validen en kinderen. Auto’s ondergrondse afvalcontainers, trafohuisjes en andere inrichtingselementen zijn met zorg ingepast.
- **Verlies de productieve stad (werk) niet uit het oog.**
- **Maak voorzieningen in de buurt met functies die de levendigheid vergroten aan hoofdroutes en –ruimte.** Aandacht voor functies op de begane grond in gebieden waar levendigheid is.
- **Richt de openbare ruimte in met het oog op ontmoeting, activiteiten, spelen en verblijf.**
- **Gebouwen zijn verbonden met hun omgeving:** zorg voor zoveel mogelijk ‘ogen op straat (verblijfsruimtes en buitenruimtes zijn gericht op het openbaar gebied). Maak overgangen van gebouwen naar de openbare ruimte zorgvuldig (stoepen, erfafscheidingen, tuinen). Voorkom gesloten plinten -gevels zonder entrees.
- **Maatregelen voor klimaatadaptatie en energietransitie hebben een plek in planuitwerkingen.** Het betreft hier zowel de openbare als de private ruimte.

Waar

Het ‘waar’ gaat over de ligging en ontwikkeling van het gebied. Elk gebied is op zijn eigen manier verbonden met het landschap en heeft ruimtelijke kwaliteiten, kansen en beperkingen waar ontwikkelingen en vernieuwing bij moeten aansluiten.

Op de schaal van Hilversum zijn gebieden aan te wijzen die overwegend dorpse en/of stadse kenmerken hebben. Er zijn gebieden die luwer zijn – zoals de beschermde stadsgezichten – of juist dynamischer: hier is vaak al herstructurering en groei aan de orde.

Een bijzonder punt ten aanzien van ligging is het zogenaamde illusielandschap: het gevoel je in een aaneengesloten landschap te bevinden. Dit geeft beperkingen aan bouwhoogten aan de randen en meer ruimte in gebieden die dicht bij het centrum liggen.

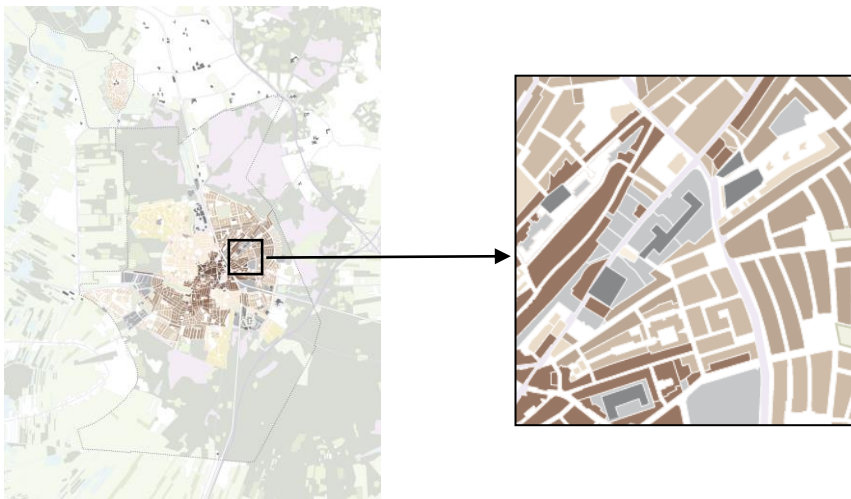
De toepassing van ‘hoe’ principes verschilt per gebiedstype. Elk gebied is immers anders ruimtelijk opgebouwd: de huidige ruimtelijke structuur, bouwhoogten en dichtheid, de beschikbare openbare ruimte, het aanwezige groen, de straatprofielen, cultuurhistorische structuren en gebouwen, architectuur en bouwkundige staat van bebouwing geven meer of minder mogelijkheden voor verandering.

Gebiedstypen

Vanuit de ruimtelijke analyses en de Tuinstadprincipes is een eerste versie van gebiedstypologiekaart gemaakt met 7 gebiedstypen op hoofdlijnen en twee verbijzonderingen. Dit is een eerste uitwerking van het 'waar' uit de Tuinstadprincipes. Er is gekozen voor een hoog abstractieniveau, zodat de kaart ook voor het brede publiek herkenbaar is. Op de kaart is de dominante typologie weergegeven. Het is – uiteraard - mogelijk dat er binnen een gebied en op/aan de grenzen van het gebied uitzonderingen zijn.

Voor het maken van gebiedsagenda's zijn gedetailleerdere onderzoeken en verdere verdiepingsslagen nodig. Denk aan het aanbrengen van meer gelaagdheid in tijddiepte en het toevoegen van een laag waarin waardevolle structuren en kwaliteiten zichtbaar zijn. Een verdere duiding van de verschillende gebiedstypen is ook nodig, zeker voor het type 'centrum'.

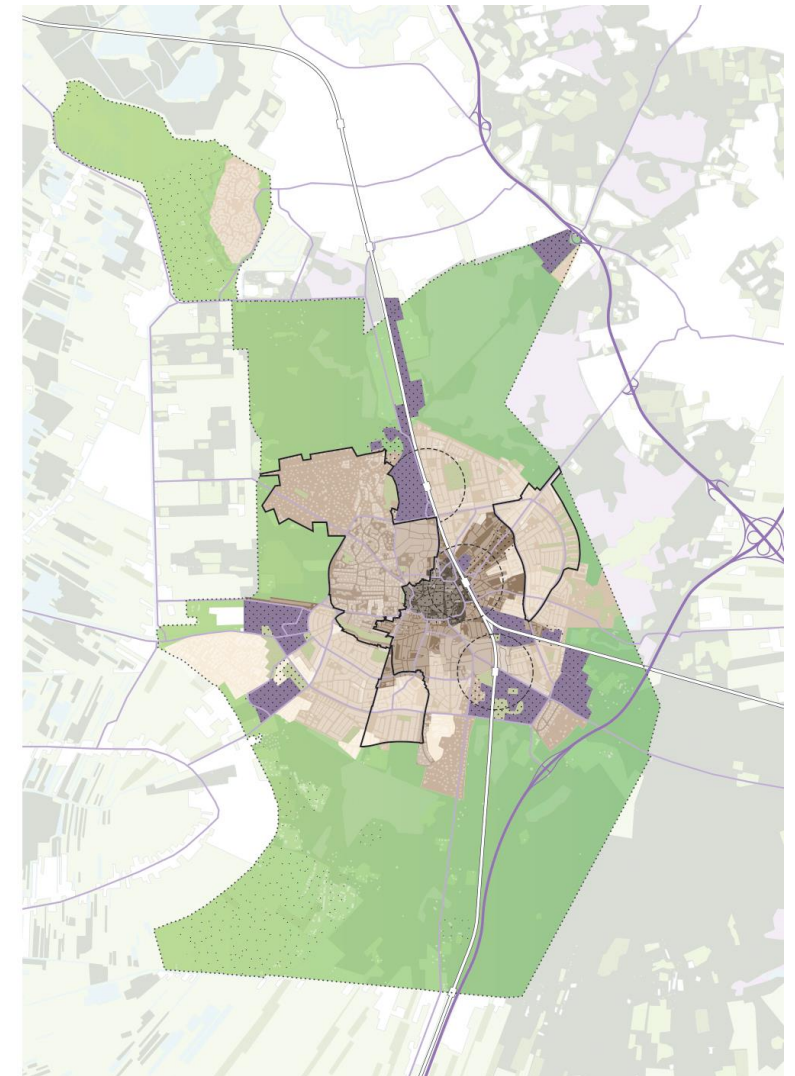
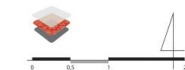
Onder de gebiedstypenkaart ligt heel specifieke informatie over bouwjaren van de verschillende bouwblokken. De informatie is dus beschikbaar.



Informatie op bouwblokniveau

Gebiedstypen

- gemeentegrens
 - bestaande bebouwing van villa tot bouwveld
- Deze kaart geeft een gebiedsdeling op hoofdlijnen. Binnen gebiedstypen zijn verschillen mogelijk op bouwblokniveau:
- centrum binnenstedelijk wonen
 - dorpse uitbreiding
 - kleinschalige villawijk
 - villapark
 - tuinstad
 - buurlijk
 - naarlogse uitbreiding
 - gemengde gebieden bedrijven/winkelen, zorginstellingen e.d.
 - campussen & stationsomgevingen dynamische gebieden
 - beschermde stadsgedichten laagdynamische gebieden
 - buittengebied
 - landgoederen, vlegveld & agrarische locaties mastwerk



Veranderbaarheid

Maatschappelijke, economische en ecologische veranderingen betekenen dat Hilversum voortdurend verandert. In de ontwerp Omgevingsvisie zijn trends en ontwikkelingen beschreven en zijn opgaven, doelen en maatregelen geformuleerd rondom drie thema's: duurzaam, meedoen en actief.

Om deze veranderingen een plek te geven, zijn in de ontwerp Omgevingsvisie zes ruimtelijke hoofdkeuzes gedefinieerd:

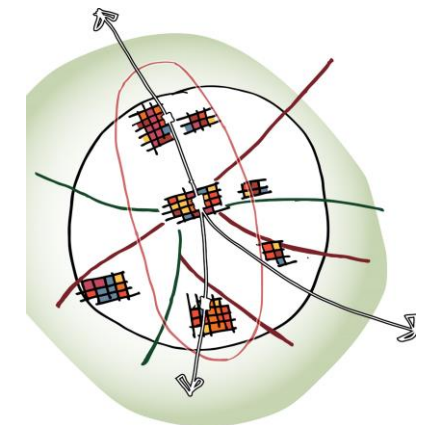
1. Inzetten op het beste van twee werelden.
2. Een zekere mate van groei is nodig om vitaal te blijven.
3. Hilversum ontwikkelt zich vooral binnen de bestaande stad.
4. Meervoudig ruimtegebruik wordt de norm.
5. Versterken en ontwikkelen doen we passend bij de kwaliteiten van de wijken.
6. De basis op orde brengen.

De gebiedstypen en Tuinstadprincipes zijn vertrekpunt om de verandering vorm te geven. Naast een vertrekpunt is ook een duidelijk (wenkend) perspectief nodig. Daarin maken we onderscheid tussen het niveau van de stad en de gebieden. Welke veranderingen zijn daarbij wel en niet passend? Op de volgende pagina's wordt daarvoor een werkwijze voorgesteld.

Veranderbaarheid op stadsniveau

Op het niveau van de stad kan de ruimtelijke strategie in de ontwerp Omgevingsvisie het best geduid worden als 'sterke buurten, sterke stad'. De basisgedachte is dat de compacte stad het landschap ontziet. De strategie legt meer nadruk op een interne dan een externe oriëntatie, verhoudt zich in de woongebieden goed tot Hilversumse ruimtelijke principes en heeft bijzondere aandacht voor ontwikkeling van en om OV knooppunten. De stad is niet alleen compact, maar ook compleet: een evenwichtige woningmarkt, behoud en versterken werk en voorzieningen voor Hilversum, versterken sociale cohesie en focus op duurzame mobiliteit.

Er zijn vanuit de lange lijnen van de geschiedenis ook andere strategieën denkbaar, zoals intensivering van functies rondom radialen, maar deze worden als minder passend gezien. De figuren hieronder verbeelden de 'sterke buurt, sterke stad' gedachte en geven een indruk met referentiebeelden die daarbij passen.



Van stad naar gebied

Ruimtelijke principes die daarbij horen zijn al genoemd in de ruimtelijke hoofdkeuzes van de Ontwerp Omgevingsvisie. Aanvullend daarop is in de Ontwerp Omgevingsvisie 'gezondheid' als een belangrijk verbindend thema genoemd. Als we dit wat verder uitwerken gaat het over:

1. Verouderde gebieden aanpakken; leefbaarheid verbeteren met de gemeenschap
2. Gebiedsgerichte functiemenging/functiecombinaties – multifunctionele gebieden – bestaande economie behouden én vernieuwen; slimme woon-werk combinaties in wijken en rond OV knooppunten
3. Stedelijke functies meerlaags gestapeld en slimme functiecombinaties (bijv. tuinen op daken) en levendige functies in de plinten.
4. Tuinstad ook verticaal ontwikkelen, vertical gardens, natuurinclusief bouwen
5. Sociaal-maatschappelijke voorzieningen vernieuwen en gezonde verstedelijking: bewegen stimuleren. Kwaliteitsimpuls voor de (verouderde) leefomgeving
6. Wandelen en fietsen centraal in combi met openbaar vervoer. Walkable city. Autoluwe/vrije ontwikkelingen, ondergronds/inpandig parkeren en lagere parkeernorm

We hebben gezocht naar een methodiek voor 'veranderbaarheid' die passend is voor Hilversum. Die toepasbaar is in/rekening houdt met de verschillende gebiedstypen. Het onderzoek '[Ruimte zat in de stad](#)' van KAW biedt naar ons oordeel die methodiek. Er worden vier categorieën van veranderbaarheid gedefinieerd. Per gebiedstype kan goed bepaald worden welke categorie wel en welke categorie niet passend is. KAW heeft voor een raadsinspiratiesessie in Hilversum (2021) een [presentatie](#) gemaakt.

Het onderzoek zoekt koppelkansen: vraag en aanbod wonen in balans brengen, koppeling fysieke en sociale aanpak met verduurzaming, Doorstroming stimuleren voor ouderen in de buurt en intensiteit als draagvlak voor voorzieningen. Het onderzoek doet aanbevelingen: richt hiermee de focus op de bestaande stad, stimuleer fysieke planvorming die uitgaat van sociale vooruitgang, help het juiste perspectief te vertellen (visie en woonproducten), denk vanuit volledige maatschappelijke kosten en baten

De vier categorieën (A, B, C en D) staan op pagina 10 in een figuur uit het rapport. Naar Hilversum vertaald zijn die:

A – **Niet bouwen/maximaal behoud**: slim gebruik van bestaande casco's van alleen die woningen die sowieso gerenoveerd moeten worden. Verander door splitsen, uitbouwen, optoppen binnen bestaand casco, kleinschalige transformatie buitenruimte binnen de bestaande maat.

B – **Niet slopen/mix 50/50**: chirurgische ingrepen op plekken die in onbruik zijn geraakt. Denk aan optoppen en uitbreiden Gebruik restruimte en onbenutte plekken, vervanging. Herinrichten van de bestaande buitenruimte, functies combineren en beperkt toevoegen.

C – **Herstructurering met sloop en nieuwbouw** van bestaande structuren. Uitgebreide sloop en nieuwbouw is mogelijk (maar niet noodzakelijk) met wijziging van de bestaande structuur, maat vergroten, extra ruimte realiseren voor specifieke functies.

D – **Vrijkomende ruimte benutten** en gebruikmaken van veranderend mobiliteitsbewustzijn. Denk aan inbreiden (bijv. circusterrein) en het realiseren van nieuwe buitenruimte te realiseren.

Van stad naar gebied

Om de bruikbaarheid van de methodiek te onderzoeken is bij wijze van voorbeeld 1 gebiedstype (tuinstad/tuinwijk) uitgewerkt voor het gebied Noordoost. Let wel: dit is geen 'plan', maar een verkenning van de mogelijkheden van de methode om veranderbaarheid inzichtelijk te maken. De uitwerking geeft een indicatie van de bovengrens van morfologische mogelijkheden in een gebied. Dit doen we voor de gebouwde omgeving én de buitenruimte.

Eerst is een globale analyse gemaakt:

- **Kwaliteiten:** het raamwerk is goed, er is veel buitenruimte en groen en een diverse bevolking
- **Beperkingen:** er is veel inpasbaar in de ruimte. 3-5 lagen (voorkomend in het gebied) is geen probleem
- **Opgaven:** de bouwkundige kwaliteit van sommige woningen is laag, er zijn te weinig passende voorzieningen voor de toekomst, de verblijfkwaliteit van de buitenruimte is beperkt, energetisch zijn sommige woningen op: oplappen is geen duurzame optie, er zijn relatief lage scores op gezondheid en meedoen.
- **Mate/kansrijkheid van veranderbaarheid:** relatief hoog, er zijn veel mogelijkheden, er is veel corporatiebezit, m.n. in de Noordelijke rand

Vervolgens is beoordeeld welke categorieën veranderbaarheid in dit gebied aan de orde kunnen zijn. De conclusie is dat vooral categorie C en B aan de orde zijn.



BESTAANDE WONINGEN

Opbouwen op bestaande gebouwen, veelal binnen het bestemmingsplan, lichte constructies met één of twee bouwlagen extra. Aanpassen van bestaande woningen aan toekomstige vraag en splitsen van één woning naar twee of twee naar drie. Vooral interessant bij naoorlogse portiekwoningen en gezinswoningen volgens meest rationele systeemwoningen met duidelijk casco.



HERSTRUCTURERING

Verdichten door bij sloop en nieuwbouw meer woningen terug te bouwen. In het verleden werd vaak uitgedund, terwijl verdichtingsmodellen goed mogelijk zijn. Hiervoor is een andere visie op woningtypologieën nodig. Gebruik scholenlocaties van scholen die samengevoegd worden waardoor plekken in de wijk vrijkomen voor nieuwe woningen.



CHIRURGISCH INGRIJPEN

Gebruik van ongebruikte **restruimte** waar kleine woonvormen kunnen ontstaan. Slopen van kleine gebouwen als aanleunwoningen of garages voor ruimte voor grotere gebouwen, vaak op hoeken van grote blokken. Verbetering stedenbouwkundige situatie. Slopen eengezinswoningen en vervangen van één voor twee woningen.



RANDEN

Door de verwachte veranderingen in de mobiliteit is vrij goed te voorspellen dat autoverkeer schoner gaat worden maar ook gaat afnemen. Hierdoor komt ruimte in de stad vrij, vaak aan de randen van wijken (minder rijbanen nodig, minder hinder door geluid en fijnstof, mogelijkheid om dichter op infrastructuur te bouwen).

- A. Gebruik bestaande casco's: is weinig zinvol vanwege de slechte bouwkundige en energetische staat van de bebouwing. Kan wellicht alleen in delen van de wijk
- B. Chirurgische ingrepen: verduurzaming, specifieke aandacht voor privaat bezit
- C. Herstructurering: dit biedt de meeste aanknopingspunten. We kijken hier blok voor blok. Dat begint bij het corporatiebezit, waar al ervaring mee is opgedaan. Waar nodig is de structuur aanpasbaar voor betere verbindingen met het groen en een betere relatie met het station. Andere woningtypen gericht op dwarsdoorsnede van de bevolking.
- D. Benutten vrijkomende ruimte: kansen voor deelauto's?

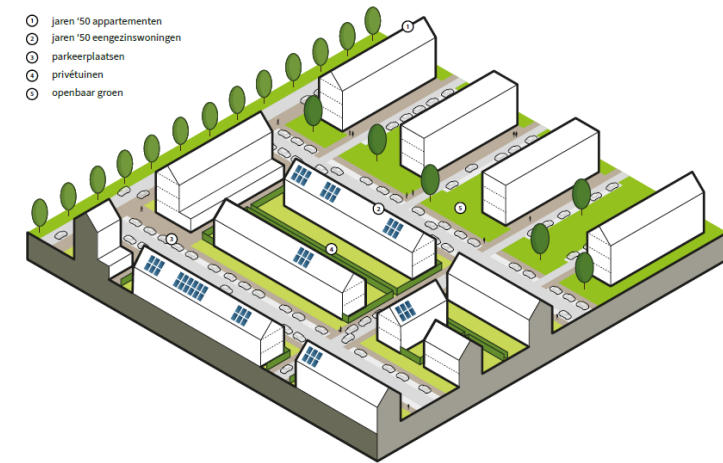
Ten slotte is dit in zogenaamde 'stempels' uitgewerkt. Een voor de bestaande situatie en een die relevante mogelijkheden voor toekomstige situaties schetst.

Stempels als basis voor gesprek

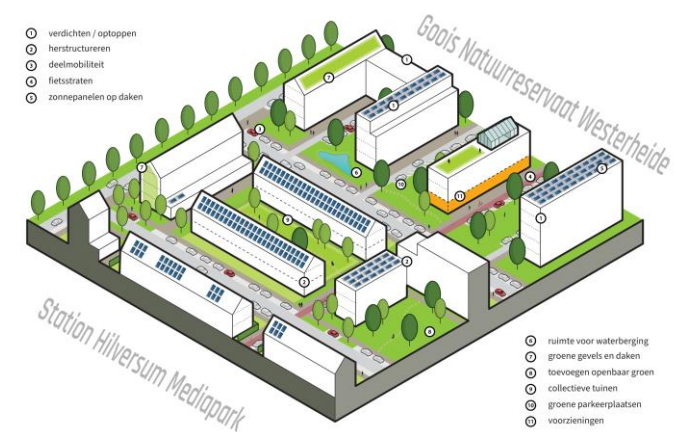
De 'stempels' geven een algemene indruk van de bestaande situatie en de mogelijkheden voor veranderbaarheid. Let wel: dit zijn geen 'plannen', maar een indicatie van de bovengrens van morfologische mogelijkheden in een gebied, die blok voor blok bekeken moeten worden. Het kan een vertrekpunt zijn voor het opstellen van gebiedsagenda's. De bestaande situatie toont de structuur en geeft een indruk van de bestaande kwaliteiten. De verschillende veranderingen uit de categorieën C en B zijn in de tweede figuur verbeeld met instandhouding van het raamwerk. We zien aan welke veranderingen gedacht kan worden, maar ook wordt duidelijk wat er *niet* aan de orde is: grootschalige hoogbouw of grootschalige herstructurering.

Deze beelden leiden waarschijnlijk direct tot veel discussie: moeten er niet minder auto's opstaan en meer ruimte voor de fiets? Moeten de dingen die anders kunnen niet meer opvallen? Of omgekeerd: staat er niet teveel op de plaatjes? De zoektocht is: goed de veranderbaarheid bespreekbaar maken en tegelijk mensen de zekerheid te geven dat er geen gekke dingen gebeuren.

Wij stellen voor om deze methodologie op te nemen in de Omgevingsvisie en voor de verschillende gebieden uit te werken als start voor de gebiedsagenda's.



Indruk van de bestaande situatie



Indruk van de mogelijkheden voor veranderbaarheid