

Advies 6 Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) Hilversum (08-04-2016)

Betreft: commentaar op de concept Woonvisie Hilversum 2016-2020

Inleiding: Op 4 maart 2016 werd door Bas de Jong de presentatie verzorgd van de concept-Woonvisie Hilversum 2016-2020

Ambities:

1. Goede woning
2. Doorstroming
3. Nieuwbouw 1650 in 2020, waarvan 50 % sociaal, terwijl de plancapaciteit 3000 is, zie Structuurvisie. Verder: 100 extra sociale huur en 300 extra voor statushouders, tot € 618,24, vrije sector huur van € 710 tot € 900;
4. Prestatieafspraken met corporaties.

Dynamische woningbouwprogrammering :

Analyse kansrijke (A) minder kansrijke plannen (B) en moeizame plannen (C).

Gevarieerd maatwerk, monitoring woonwensen, transformatie leegstand, Erfgoed, tijdelijke bewoning.

Doorstroming:

Analyse voorraad; maatwerk voor ouderen en zorgvraag, onderzoek doelgroepen, ketens veroorzaken met aantal maatregelen.

Kwaliteit: energie-duurzaam, passend voor zorg.

Ruimtelijke kwaliteit: zie Structuurvisie, Welstandsnota, wijkvoorzieningen, parkeerbeleid, openbaar vervoer. Kwetsbare locaties: dynamische woonhuisprogrammering.

Regionaal: Lokale WOONVISIE delen met de regio.

Commentaar ARK is opgezet als een strategische ondersteuning voor de verdere uitwerking tot een definitieve nota Woonvisie.

1. Is er een structuurplan bestaand stedelijk gebied ?

Analyse van de bestaande bestemmingsplannen nodig, met A-B-C kansen : kolommen met aard en zwaarte van mogelijke belemmeringen.

Deze bevordert de passende methodiek voor een dynamische woonhuisprogrammering.

Hilversum moet de meest kansrijke locaties het eerst aanpakken en anticiperen op de kansen van categorie B en weer later van C.

2. Wat betreft de inspraak: leg het publiek eerst de *algemene de aanpak van dit zoekprogramma* voor.

Zeg dat inbreiding tot doel heeft om strategische nieuwbouw te bevorderen en leegstand te bestrijden door herbestemming naar wonen.

De juiste beeldvorming is dat inbreiding altijd verbeterplannen betreft.

Zorg dat de Raad deze methode vóór de start ervan goedkeurt. Het beleid van B&W, c.q. van de raad wordt door de RvS op zorgvuldigheid getoetst.

3. Per wijk / buurt de woonvoorraad profileren en eventuele mankementen blootleggen. elke wijk ontstaat in een bepaalde periode en heeft daardoor een eigen herkenbaar karakter, zie Welstandsnota. Ook het demografisch profiel en de daaruit voortvloeiende woonhuistypologie van elke wijk moet worden vastgesteld.

Van daaruit is het voorzieningenpatroon van elke wijk te herleiden.

Op basis daarvan rijst de vraag: wil men dit voorzieningenpatroon optimaliseren, vervangen of uitbreiden ?

4. Hiervoor is een buurtconsultatie een interessante methode. Een dergelijke operatie vergt overigens wel een intensieve voorbereiding.

5. Deskresearch is een bijzonder belangrijk steunmiddel: de Raad moet geconfronteerd worden met gefundeerde feiten. Hoewel 'keep it simple'!

6. Werk met (wijk)-kaarten, waarop de belangrijke (woon)-gegevens gemakkelijk te lezen zijn; bundel deze en maak op grond hiervan de jaarlijkse woningbouwprogrammering.

7. Vervangende strategische nieuwbouw betekent dat de woningvoorraad op wijk- of buurniveau wordt aangepast door sanering, herbesteding en aanvullende nieuwbouw.
op saneringslokaties, die dankzij ruimtelijke analyses van de bestemmingsplannen zijn getraceerd.

8. Het is voor Hilversum goed een voortschrijdend woonbeleid, c.q. een volkshuisvestingsplan op te stellen. Dat wil zeggen: respectievelijke thematische woonbeleidsbrieven van het college die door de raad worden goedgekeurd, zodat al de daaruit volgende maatregelen gebaseerd zijn op zorgvuldige afweging, Raad van State - proof.

9. De stedelijke plancapaciteit wordt maar al te vaak onderschat. De opnamecapaciteit is vaak verrassend veel hoger dan wat men redelijkerwijs voor mogelijk houdt.
Inbreiding gaat bijna altijd gepaard met groot publiek wantrouwen omdat dit ten koste zou gaan van de kwaliteit van het woonmilieu, met name het groen.
Flankerend beleid (bijv. vergroening) moet per wijk aantonen dat inbreiding altijd uit is op locatieverbetering en waarde creatie, zowel voor sociale woningbouw als voor de vrije sector.
Woningbouw is goed voor de wachtenden maar als je niet uitkijkt verdringt het de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

10. Crux is om te sturen op verhoging van de leefbaarheid en op versterking van de karakteristieke kernwaarden van elke wijk afzonderlijk.
In de plaatselijke huis aan huis kranten zijn artikelen over de kwaliteiten van de wijken zeer dankbaar leesvoer.

[ARK: Fons Asselbergs, Hans Ruijssenaars, Stef Veldhuizen]