Masterplan Monnikenberg

bovenregionaal innovatief zorgpark en versterking van het landgoed



Masterplan Monnikenberg

bovenregionaal innovatief zorgpark en versterking van het landgoed

Gemeente Hilversum

4 April 2011

Projectnummer 2533

Wiegerinck
architectuur
stedenbouw

ptg
advies

bosch slabbers
TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN

SVP
architectuur en stedenbouw

GNR GOOIS NATUURRESERVAAT

HPG
HUGENHOLTZ PROPERTY GROUP
HILVERSUM B.V.

tergooiziekenhuizen

merem
Behandelcentra

Inhoud

Voorwoord **7**

Inleiding **9**
Aanleiding en opgave 9
Milieu-effectrapportage 9
Vervolgproces 11
Leeswijzer 11

Huidige situatie Monnikenberg **13**
Ligging 13
Eigendommen en functies 13
Historie 13
kwaliteiten 15

Ontwikkelingen **19**
Zorgpark: innovatief, bovenregionaal en een economische factor 19
Woningbouw 21
Herstel landgoed en versterken EHS 21
Bereikbaarheid 21

Concept en uitgangspunten **23**
Ruimtelijk concept: vervlechten van landgoed en zorg 23
Ruimtelijke hoofdstructuur: landschappelijk raamwerk 23
Landschapsontwikkeling 25

Masterplan **27**
Zorgpark Monnikenberg 27
Landgoed Monnikenberg 31
Ontsluiting en parkeren 35
Water 37
Duurzaamheid, energievisie en parkmanagement 39

Beeldkwaliteitplan **41**
Hoofdprincipes beeldkwaliteit 41
Spelregels gebouwen ‘Zorgpark’ 43
Tergooiziekenhuizen/Merem Behandelcentra 47
Mytylschool 48
Radiotherapie/Trombosedienst/dialysecentrum/
kantoren/ambulance uitrukpost 49
Parkeer- en kantoorgebouw 50
Hilverzorg 51
Zorggebouwen 52
Woon(zorg)buurt (huidige locatie TGZ) 53
Spelregels gebouwen ‘Landgoedwonen’ 55
Landgoedwonen terrein Hugenholtz Property Group 56
Landgoed wonen terrein Heideheuvel 57
Beeldkwaliteit openbare ruimte 59
Beplantingen 59
Kleur- en materiaalgebruik 59
Straatmeubilair en verlichting 59
Zorgboulevard 61
Doorsnedes 62

Bijlage 1: Visie en Randvoorwaarden Monnikenberg’ **67**
Bijlage 2: Programmatische uitgangspunten **68**
Bijlage 3: Ruimtegebruiksanalyse **69**
Bijlage 4: Bebouwingspercentage / bouwhoogte **70**
Bijlage 5: Parkeerbehoefte **71**
Bijlage 6: Bouwlagen **72**
Bijlage 7: Bomen **73**
Bijlage 8 Fasering **74**
Bijlage 9 Bestaand-Nieuw **75**



vogelvlucht Monnikenberg in de toekomst



luchtfoto bestaande situatie met plangebied



ligging plangebied in gemeente Hilversum

Inleiding

Aanleiding en opgave

De Monnikenberg is een prachtig gebied met bossen, open cultuurgrond, een landgoed, en diverse (zorg)functies op de rand van Hilversum. Een gebied met een rijke historie die tot op de dag van vandaag sterk beleefbaar is, monumentale lanen en bossen, een boerderij uit de 19e eeuw en een klooster (voormalige villa) uit 1900 waar thans de zusters Augustinessen van Sint Monica gehuisvest zijn. Zij zijn op de Monnikenberg komen wonen in de II WO en beheren het landgoed met liefde en zorg. Zij hebben het door de jaren heen mogelijk gemaakt dat diverse zorgfuncties, zoals het revalidatiecentrum en het ziekenhuis zich gevestigd hebben in het gebied.

Planverleden

Voor de Monnikenberg worden al jaren plannen gemaakt. Het bestaande gebouw van Tergooiziekenhuizen is verouderd en aan vervanging toe, evenals het revalidatiecentrum Heideheuvel. Bovendien wil Merem Behandelcentra de vestiging in Huizen, de Trappenberg en de mytylschool die nauw verbonden is met het revalidatiecentrum, verplaatsen naar Hilversum.

Het gebruik van de Monnikenberg door de Zusters Augustinessen van Sint-Monica maakt dat er decennia lang een welhaast serene rust op het Landgoed Monnikenberg heeft geheerst. Het landgoed bestaat uit een klooster, boerderij en diverse bijgebouwen. De zustercongregatie, grondlegger van het ziekenhuis en het revalidatiecentrum, neemt in omvang snel af en zal ook in de toekomst niet meer gaan groeien.

De realisatie van de geplande nieuwbouw op het landgoed en de opbrengsten die dit voor de zusters met zich meebrengt, geeft hen financiële zekerheid voor de toekomst. Door de afspraken die gemaakt zijn op initiatief van HPG Hilversum met de zusters Augustinessen en het Goois Natuurreservaat is een nieuw woon/werk/leef-ensemble voor de zusters op het landgoed mogelijk.

Verder werkt GNR aan plannen om de ecologische hoofdstructuur te versterken door de aanleg van ecoducten over de A27 en het spoor.

De gemeente heeft in 2003 het document ‘Visie en Randvoorwaarden Monnikenberg’ opgesteld, het zogenaamde groene boekje. In dit document zijn drie doelstellingen verwoord voor de ontwikkelingen van de Monnikenberg:

- Versterken van de regionale medische functie van Hilversum via het concept ‘Gezondheidspark’.
- Vergroten van de ruimtelijke kwaliteit door gebruik te maken van duurzame stedenbouw en intensief ruimtegebruik en optimaal benutten van cultuurhistorische en landschappelijke/ ecologische kwaliteiten in het gebied.
- Realiseren van een aantrekkelijke (medische) werklocatie in het groen. De aanwezigheid van verschillende functies versterkt elkaar en zorgt voor een eigen identiteit.

Het afgelopen jaar hebben partijen op basis van bovenstaande doelstellingen gezamenlijk gewerkt aan een integraal masterplan op de Monnikenberg waarin alle afzonderlijke plannen op elkaar afgestemd zijn. Grofweg kan men stellen dat de



nog te versterken zichtlijn op het klooster over het open grasland

Monikkenberg uiteen valt in twee deelgebieden, een oostelijk en een westelijk deel met ieder een eigen opgave:

- Aan de westzijde, tegen de stad ligt de opgave om een bovenregionaal innovatief zorgpark te ontwikkelen dat maximaal profiteert van de unieke ligging op de Monnikenberg. Onderdeel van deze opgave is tevens de herontwikkeling van de vrijkomende terreinen van het Tergooiziekenhuizen en Merem Behandelcentra, maar ook de invulling van het perceel Hugenholtz.
- Aan de oostzijde is de opgave landschappelijk van aard, hier is het streven om het landgoed in oude glorie te herstellen en de aanwezige landschappelijk en ecologische potentie van de Monikkenberg maximaal te ontwikkelen.

SVP Architectuur en Stedenbouw en Bosch Slabbers tuin- en landschapsarchitecten hebben gezamenlijk gewerkt aan de ruimtelijke vertaling van alle individuele plannen en ambities tot het voorliggend Masterplan.

Milieueffectrapportage

Op basis van voorliggende visie op de Monnikenberg heeft een mer-beoordeling plaatsgevonden. Gezien de omvang van het programma die in het gebied gerealiseerd zal worden en de bijzondere waarde die het gebied in de huidige staat heeft, is besloten voor het gebied een Milieueffectrapportage op te stellen. Voor het volledige plangebied zal gekeken worden naar het effect van de ontwikkeling op bestaande landschappelijke, ecologisch en cultuurhistorische waarden. Daarnaast zullen onder andere ook zaken als verkeer, geluid, externe veiligheid en de geohydrologische effecten onderzocht worden. De intentie van de initiatiefnemers is om zo zorgvuldig mogelijk met de bestaande waarden in het gebied om te gaan en waar mogelijk deze te versterken of nieuwe waarden toe te voegen. Door een mer-rapportage op te stellen kunnen in een vroegtijdig stadium van planontwikkeling aanbevelingen om de eventuele negatieve effecten op de huidige situatie te verbeteren meegenomen worden in de verdere planvorming.

Vervolgproces

Begin 2011 zal het masterplan aan het college aangeboden worden. Nadat deze kennis heeft genomen, wordt een breed communicatietraject gestart. De resultaten van de mer-rapportage zullen tezamen met de reactie van de gemeente en de reacties van de burgers verwerkt worden in het masterplan, voor zover dit mogelijk is. Het definitieve Masterplan wordt voor/rond de zomer 2011 aan de Raad ter besluitvorming aangeboden. Vervolgens wordt zo spoedig mogelijk daarna het voorontwerp bestemmingsplan ingediend door de initiatiefnemers.

Leeswijzer

Het masterplan gaat eerst kort in op de huidige situatie van het plangebied. In dit hoofdstuk komt naast de huidige eigendomssituatie en de functionele/programmatische invulling van het gebied ook de historie en de huidige landschappelijke waarde van het gebied aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op verschillende ontwikkelingen die van invloed zijn op de planvorming van de Monnikenberg in zijn algemeenheid en van het zorgpark in het bijzonder. In hoofdstuk 3 wordt het concept en de ruimtelijke uitgangspunten van het masterplan toegelicht, alvorens in hoofdstuk 4 dieper in te gaan op het masterplan in al haar facetten. Er wordt ingegaan op de ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied, de verschillende deelgebieden, de ontsluitingsstructuur en het parkeren. In hoofdstuk 5 wordt de toekomstige beeldkwaliteit van het gebied omschreven. Ook dit gebeurd aan de hand van de verschillende deelgebieden. Per deelgebied worden bepaalde principes vastgelegd. Naast de bebouwing wordt in dit hoofdstuk ook ingegaan op de principes voor de inrichting van de openbare ruimte.
In de bijlagen worden allerlei achtergrondgegevens samengevat, waaronder de programmatische uitgangspunten, de parkeerbalans en een samenvatting van de conclusies van de gemeente uit het document ‘Visie en Randvoorwaarden Monnikenberg (2003).

1. bestaande lanen
2. karresporen
3. open grasland
4. huisje aan Soestdijkerstraatweg





villa Monnikenberg met klooster



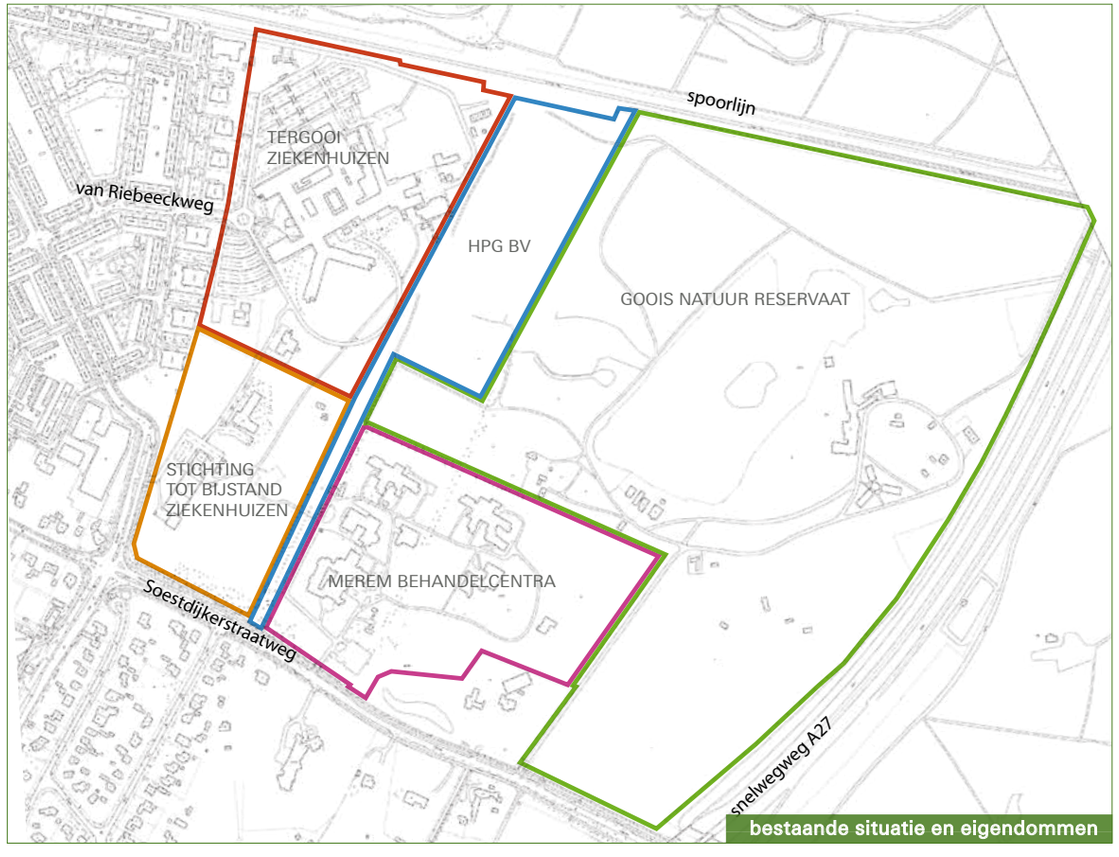
paviljoens in het groen



boerderij met bijgebouwen



entree Tergooiziekenhuizen Hilversum



bestaande situatie en eigendommen


zichtas op Sint Vituskerk met op de voorgrond Tergooiziekenhuizen

Huidige situatie Monnikenberg

Ligging

Het Monnikenbergterrein ligt aan de oostzijde van Hilversum, omkaderd tussen de stadsring, het spoor Hilversum-Amersfoort, de snelweg A27 en de Soestdijkerstraatweg. Het gebied beslaat circa 75 hectare en kent momenteel verschillende gezichten.

Eigendommen en functies

Het oostelijke en grootste deel van het terrein is in bezit van Goois Natuurreservaat. Hier ligt ook het eigenlijke landgoed, villa Monnikenberg met het kloostercomplex van de Stichting Zusters Augustinessen van Sint Monica, een boerderij met diverse bijgebouwen en diverse dienstwoningen. De villa en het klooster worden ontsloten vanaf de Soestdijkerstraatweg met een eigen laan.

Aan de noordwestzijde ligt het huidige ziekenhuiscomplex van Tergooiziekenhuizen, een verouderd complex dat niet meer voldoet aan de wensen en eisen van deze tijd. Bovendien is het ziekenhuis slecht ontsloten via de Van Riebeeckweg die dwars door een woonbuurt loopt, dit veroorzaakt momenteel veel overlast voor de bewoners van deze buurt.
De zuidwesthoek van het gebied heeft een bosachtig karakter. Dit terrein is in eigendom van Stichting tot bijstand ziekenhuizen. Op het terrein staan twee kantoorgebouwen en een vrij recent gebouw waar de ambulance uitrukpost is gevestigd. Deze complexen worden ontsloten via de Oostereind.

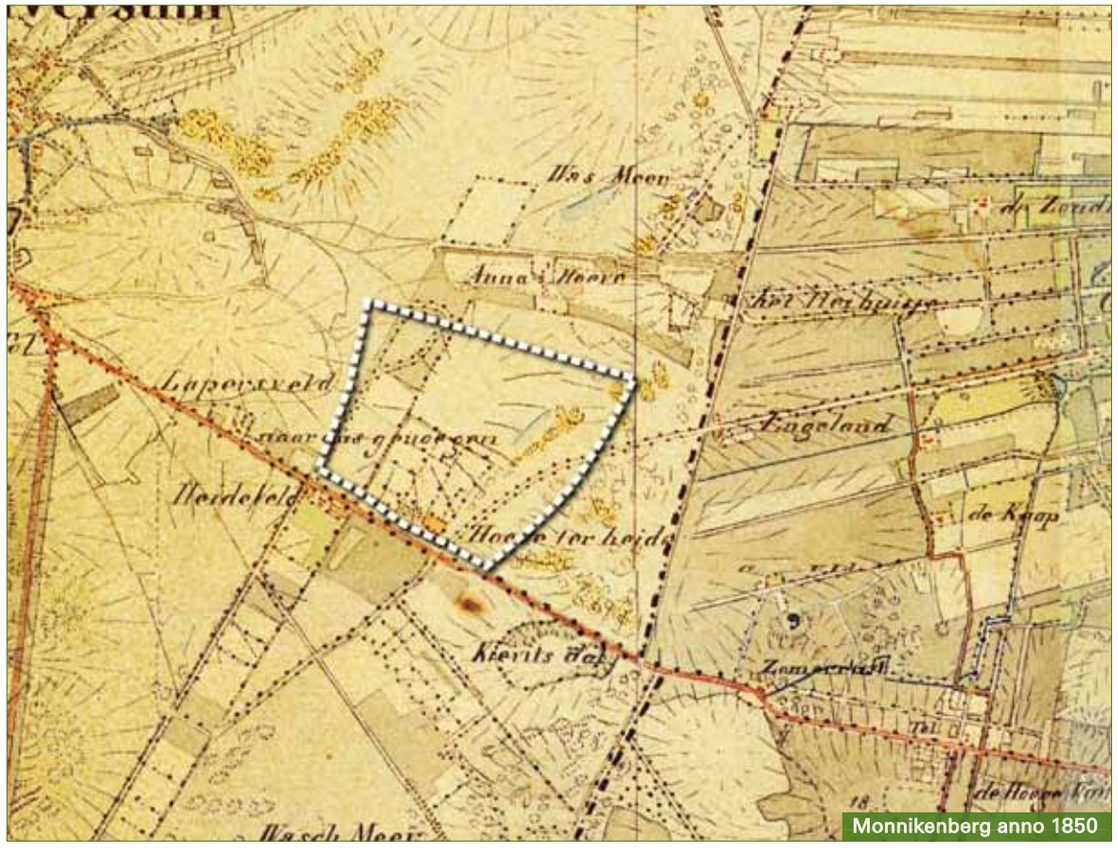
Aan de zuidzijde van het terrein ligt Merem Behandelcentra, ontsloten met een eigen entree vanaf de Soestdijkerstraatweg.

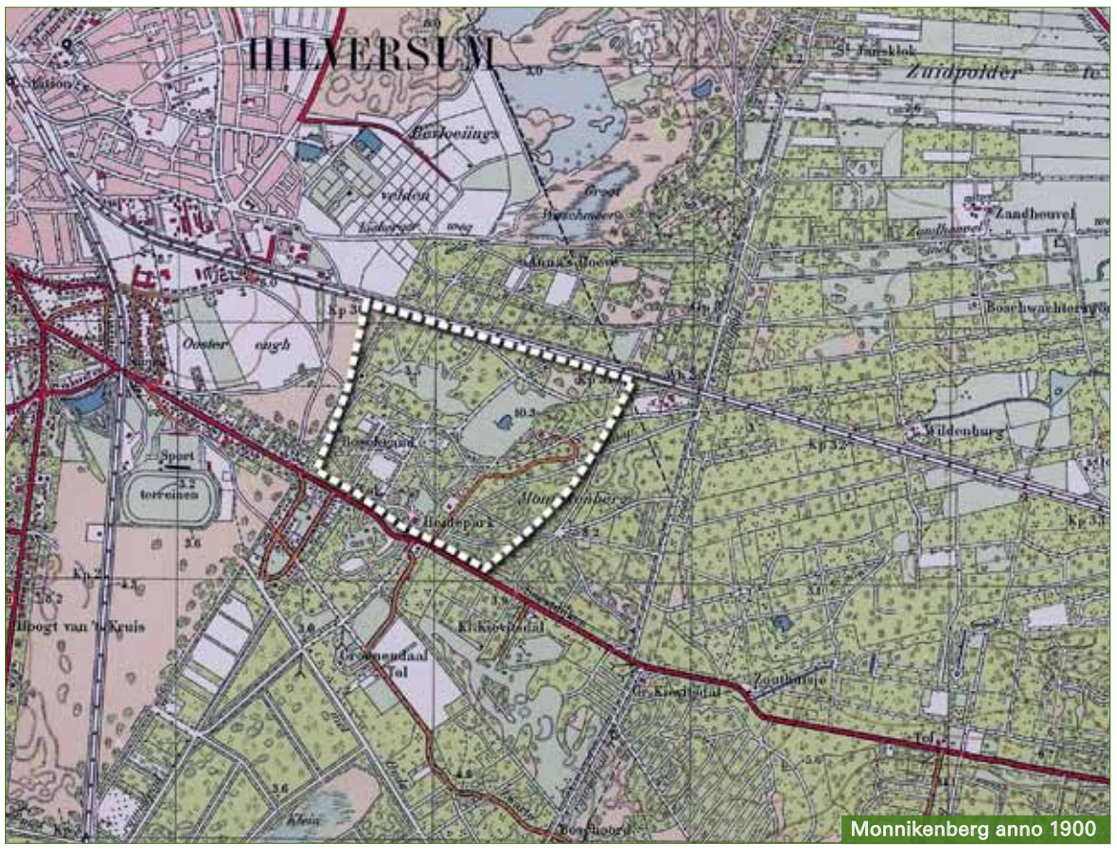
Het terrein van Merem Behandelcentra heeft een parkachtig karakter met oude lanen waar naast het hoofdkantoor en behandelgebouw diverse kleinschalige paviljoens verspreid over het terrein zijn gesitueerd. Ook deze bebouwing voldoet niet meer aan de heden ten daagse manier van zorg aanbieden.
In het midden van het plangebied heeft Hugenholz Property Group BV grond in bezit. Dit perceel bestaat uit een smalle strook grond met een monumentale beukenlaan haaks op de Soestdijkerstraatweg. Op afstand van de Soestdijkerstraatweg verbreedt het perceel zich naar het noorden toe en loopt door tot aan het spoor.
De verschillende eigendommen van het plangebied hebben geleid tot een versnipperd gebied waar de grenzen tussen de diverse percelen gemarkeerd worden door hekwerken. Voor de stad Hilversum heeft het gebied op dit moment dan ook weinig betekenis, met uitzondering van de groene uitstraling die het gebied heeft aan de randen en het rustige, serene karakter van het Landgoed Monnikenberg.

Geologie

Het gebied waar nu Landgoed Monnikenberg ligt is gevormd tijdens het Pleistoceen en het Holoceen. Gedurende de voorlaatste ijstijd heeft het landijs de heuvelrug opgestuwd, tijdens de laatste ijstijd is op deze rug een in dikte wisselend pakket dekzand afgezet.
Hierop is in het Holoceen veen tot ontwikkeling gekomen. Dit veen ontstond in de afgesloten, slecht ontwaterde depressies. Van daaruit groeiden de veenkussens uit totdat het veen vrijwel het gehele Gooi overdekte.


B A A R E N
Monnikenberg anno 1775


Was Meer
Anna's Hoeve
Lapersveld
Heidefeld
Engeland
de Kaap
Kievits dal
Monnikenberg anno 1850


HILVERSUM
Zuidpolder
Zandheuvel
Anna's Hoeve
Wildenburg
Monnikenberg
Kievitsdal
Monnikenberg anno 1900


Anna's Hoeve
Monnikenberg
Kievitsdal
Hilversumse
Pijnenburg
Monnikenberg anno 2000

Historische geografie

In de middeleeuwen is een begin gemaakt met de ontginning van het Gooi. Op de heuvelrug ontstonden brinkdorpen, als Laren, Blaricum en Hilversum. In die tijd is ook het veen ontgonnen, waarbij de oorspronkelijke zandige ondergrond weer aan de oppervlakte kwam. Op deze schrale zandgronden ontwikkelde zich heide. Op de natste plekken, in de diepste depressies, heeft men (een deel van) het veen laten zitten. Aangenomen wordt dat ook het Monnikenwater of Monnikenplas van oorsprong een dergelijke veenplas is.

Bij de dorpen ontwikkelden zich gemeenschappelijke akkers, zoals de Ooster Engh bij Hilversum (zie kaart omstreeks 1775). De bodemvruchtbaarheid van deze akkers werd op peil gehouden met het mest van de schaapskudden, die op de eveneens gemeenschappelijke heiden werden geweid en 's nachts op stal werden gezet. De mest, gemengd met heideplaggen, vormde een vruchtbare voedingsbodem. Met het steken van de plaggen bleven de heiden voedselarm waardoor deze in stand werd gehouden. De natuurlijke meertjes op de heiden werden gebruikt om de schapen in te wassen, zoals het Laarder Wasmeer.

De heidegronden vormden een essentiële schakel in het landbouwkundig systeem. Dit systeem hield stand tot aan de introductie van de kunstmest, begin negentiende eeuw. Toen verloren de schaapskudden en bijbehorende heidegronden hun functie als leverancier van meststoffen. Daarmee verviel ook het collectief belang van de heiden. In 1837 kwam een eind aan het gemeenschappelijk eigendom van de heidegronden. De heidegronden werden verdeeld en geveild.
De kaart van 1850 toont de situatie omstreeks de omslag van collectief eigendom naar gesplitst eigendom. Grenzend aan het oude dorp liggen de engen, welke overgaan in de heiden. Tot aan de gemeentegrens met Baarn wordt het landschap gevormd door de open heiden waarover de oude zandpaden voeren. Op de kaart zijn Hoeve ter heide, Anna's Hoeve en het (Laarder) Wasmeer aangeduid. Op het grondgebied van Baarn liggen de kastelen en landgoederen (Kasteel Groeneveld, Drakenburg) met hun uitgestrekte bossen.

Met het splitsen van het eigendom verandert het landschap ingrijpend. De nieuwe eigenaren stichten op deze arme gronden hun landgoederen en/of beplantte ze met bos. De kaart van 1905 laat zien welk een transformatie het gebied heeft doorlopen. De voormalige heidegronden buiten de Ooster Engh zijn bebost. Op Hoeve ter heide is vanaf 1848 door de familie Van den Wall Bake het landgoed Heidepark ontwikkeld. Zij hebben hier het landhuis Heidepark gebouwd (dat inmiddels niet meer bestaat), bos geplant en lanen aangelegd. Vanaf Heidepark was er een laan die direct op Anna's Hoeve aanliep.

Op de gronden bij het Monnikenwater werd in 1900 door de familie de huidige (en later herhaaldelijk verbouwde) villa gebouwd. De kaart van 1905 toont ook de open wei rond het Monnikenwater en de boerderij (gebouwd omstreeks 1845), maar nog niet de zichtas op de toren van de Sint Vituskerk. Met de aanleg van het spoor Hilversum-Amersfoort (1871) vervalt een aantal noord-zuid verbindingen en wordt de Monnikenberg afgescheiden van de Anna's Hoeve.

De kaart van 1928/1933 toont voor het eerst de zichtas vanaf het Landgoed Monnikenberg over de Ooster Engh op de toren van de Sint Vitus. Direct na de Tweede Wereldoorlog betrekken de Zusters Augustinessen van Sint-Monica de Monnikenberg. Zij vergroten het huis aanzienlijk door het bijbouwen van twee vleugels en het toevoegen van de kapel met toren. Nabij het huis wordt, aan de rand van de wei, een begraafplaats ingericht. Later, in de jaren zeventig van de vorige eeuw, wordt tegenover het hoofdgebouw een wat schamel ogende nieuwbouw gerealiseerd.
In de naoorlogse periode ontwikkelen zich aan de randen van het landgoed zorgfuncties: het ziekenhuis en astmacentrum. De bebouwingsdruk van buiten het plangebied neemt toe. Met de aanleg van de A27 wordt de Monnikenberg ook van de landgoederen bij Baarn afgesneden. Daarmee is de Monnikenberg zowel ruimtelijk als ecologisch steeds meer in zichzelf gekeerd geraakt.

Groen, ecologische en landschappelijke kwaliteiten

De Monnikenberg heeft nog steeds een onmiskenbaar groen en landschappelijk karakter. Het plangebied wordt volledig omzoomd door groen en gaat over in uitgestrekte bosgebieden. Het karakter van het groen is voornamelijk bos met lanen. In het hart van het gebied ligt een opengebied, dat bestaat uit enerzijds grasland met een depressie en anderzijds een akker. Vooral de verschillen en overgangen zijn interessant voor natuur en landschapsbeleving. Qua bos treft men aan de zuidzijde met name hoog opgeschoten beukenbos, het zogenaamde hallebos. Tussen dit beukenbos en het ziekenhuis staat gemengd bos met onderbeplanting. Het terrein van Heideheuvel heeft veel bos met diverse soorten als eik, beuk, amerikaanse vo-


gemengd bos
douglas
gemengd
open
grasland
lanen
gemengd bos
beuk
jong bos
gemengd bos
0
100
200

gelkers en berk. De meest waardevolle bossen zijn de eiken, beukenbossen die op leeftijd zijn. Deze liggen verspreid over het terrein. Verder staan er nog enkele opstanden met douglasspar. Het kavel van Hugenholtz bestaat uit dit type minder waardevol bos.
Het gebied heeft een gelaagd karakter. Het historisch landgoed met haar formele lanen en afwisseling tussen besloten bosgebieden en open ruimten met zichtrelaties tussen diverse gebouwen en de stad hebben cultuurhistorisch en landschappelijk gezien grote waarde.
De afgelopen decennia zijn deze kwaliteiten echter wel in verval geraakt. De lanen zijn deels onderbroken en niet overal zichtbaar en herkenbaar. De open ruimten worden steeds kleiner en groeien langzaam dicht. Het gevoel van verval wordt versterkt door de ontoegankelijkheid in het gebied en de vele hekwerken die het gebied ontsieren. Op nagenoeg alle perceelsgrenzen van de verschillende eigenaren staan afrasteringen die dwars door alle landschappelijke structuren en oude routes heen gaan. Vanuit Hilversum is het moeilijk, zo niet onmogelijk om te recreëren in het gebied.

Ook is op een aantal plaatsen bos aangeplant van niet inheemse soorten, waaronder douglassparren, die oorspronkelijk niet in dit gebied thuishoren. Deze gebieden zijn ecologisch en landschappelijk minder waardevol. Het totale gebied met open grasland, bos en lanen is circa 56 ha groot.

Variatie aan milieutypen
De Monnikenberg is interessant vanwege de verscheidenheid aan milieus die hier voorkomt:
- gesloten bos,
- half open bos,
- oude laanopstanden,
- open weiland,
- veenrelict,
- oud veenmeer.

Flora en fauna
In het bos komt een aantal oude, waardevolle bomen en boomgroepen voor. Deze zijn van belang voor de vleermuizen. De Monnikenberg is rijk aan vleermuizen (Laatvlieger, Rosse vleermuis, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis) en eekhoorns. De variatie aan milieutypen (plas, venig grasland, gesloten bos, half open bos, akker) maakt de Monnikenberg tot een ideaal habitat voor wild. Door de thans geïsoleerde ligging wordt deze potentie echter niet waargemaakt.

De Monnikenplas is voortplantingswater van de kamsalamander. Deze beschermde soort vindt op het landgoed ook zijn land- en overwinteringshabitat.

De Monnikenberg kent een gevarieerde flora. Op het landgoed groeien twee beschermde plantensoorten; de breedbladige wespenorchis en de kleine maagdenpalm.

1. open grasland
2. hekwerken
3. douglassparrenbos
4. onderbroken lanen


1


2


3


4



zorgboulevard met entree Tergooiziekenhuizen en Merem Behandelcentra

Ontwikkelingen

Op en rondom het Landgoed Monnikenberg spelen tal van ontwikkelingen die van invloed zijn op het masterplan Monnikenberg. In dit hoofdstuk worden deze ontwikkelingen beschreven en wordt de relatie gelegd met trends en ontwikkelingen in de maatschappij.

Zorgpark: bovenregionaal, innovatief en een economische factor

De bevolking van Nederland vergrijst waarmee steeds meer mensen behoefte zullen krijgen aan zorg. De zorgsector wordt dan ook een steeds belangrijker peiler in de economische ontwikkeling van steden en regio's. Tegelijkertijd is de financiering van zorg de afgelopen jaren drastisch veranderd. Zorgorganisaties gaan met elkaar concurreren en moeten steeds efficiënter en klantgerichter gaan opereren. Dit vraagt om nieuwe zorgconcepten, waarbij verschillende functies elkaar opzoeken en versterken en er synergie kan ontstaan waar zowel de patiënt als de zorgaanbieder van kan profiteren. Hilversum heeft met de ontwikkeling van een zorgpark op de Monnikenberg de kans om voor de regio een uniek bovenregionaal en innovatief gezondheidspark te realiseren.

Tergooiziekenhuizen en Merem Behandelcentra beogen in nauwe samenwerking met elkaar en met andere zorgaanbieders en de gemeente Hilversum, op Monnikenberg een nieuw zorgpark te ontwikkelen. Door ontwikkeling van het zorgpark wordt ketenontwikkeling, synergie en zorginnovatie mogelijk gemaakt tussen de op het zorgpark te vestigen zorgaanbieders, waarbij een uniek zorgaanbod voor de patiënten in de regio kan worden gerealiseerd. Het beoogde zorgaanbod richt zich ten minste op de regio 't Gooi en zal op onderdelen tevens een bovenregionaal karakter hebben. Het zorgpark kan daarmee ook invulling geven aan zorg als economisch speerpunt voor Hilversum e.o.

Het zorgpark zal een op behandelen gericht zorgaanbod krijgen. Tergooiziekenhuizen, Merem Behandelcentra (i.s.m. de Mytylschool), en andere zorgaanbieders zoals NKI/AVL(Nederlands Kanker Instituut - Antoni van Leeuwenhoek Ziekenhuis) en Hilverzorg richten zich primair op gerichte interventie en herstel, met de daarbij behorende verblijfsaccommodatie. Het beoogde zorgaanbod zal veelal een hoog specialistisch en multidisciplinair karakter hebben. Als voorbeeld kan worden gedacht aan een netwerk van voorzieningen rond medische zwaartepunten. Juist nabijheid is dan van groot belang voor een adequate samenwerking, en de mogelijkheden om te komen tot synergie en zorginnovatie. Deze nabijheid biedt tevens de mogelijkheid aan zorgaanbieders om gezamenlijk een integraal zorgaanbod aan te bieden. Daarnaast kan door de nabijheid draagvlak ontstaan voor voorzieningen die voor individuele zorgaanbieders economisch niet mogelijk zijn. De komst van onder meer radiotherapie maakt duidelijk dat het beoogde zorgaanbod voor patiënten een intensivering van het zorgaanbod voor de regio mogelijk maakt.

In het zorgpark is ruimte voor commerciële en non-profit voorzieningen die passend zijn in dit zorgconcept op hoofdlijnen, het zorgaanbod daarmee versterken c.q. verbreden en een nog bredere basis bieden voor de exploitatie van de voorzieningen en de dienstverlening. Ook zullen de nodige retail- en restauratieve voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van patiënten, bezoekers en medewerkers. Deze voorzieningen zullen het gebied een aantrekkelijk openbaar gebied maken.

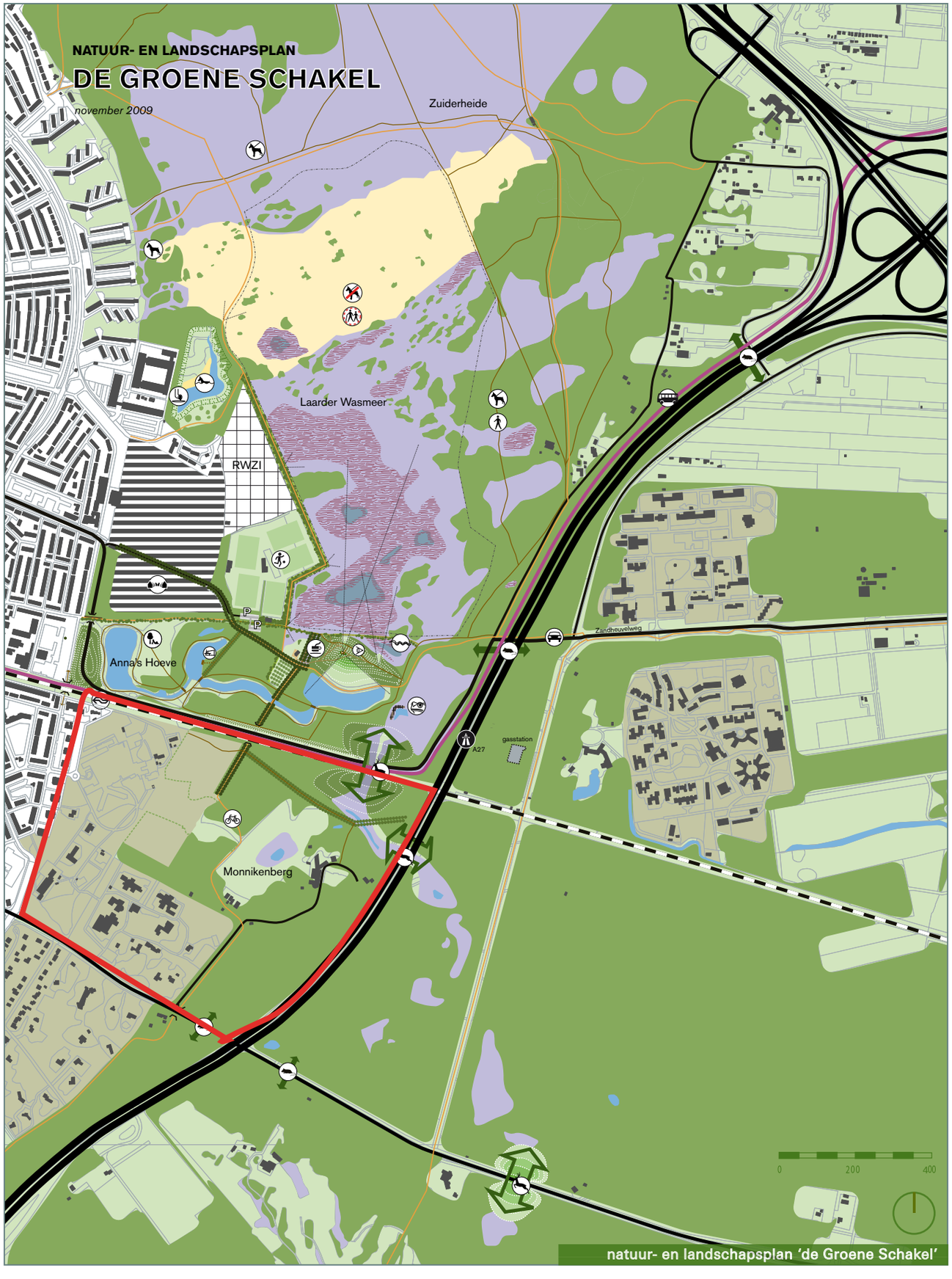
Het beoogde zorgaanbod valt te karakteriseren als 2e en 3e lijnsvoorzieningen. De 1e lijnsvoorzieningen en de woondienstenzone's voor Hilversum, zullen wijkgericht worden aangeboden en maken daarmee in principe geen onderdeel uit van het zorgpark. Gezien de intensieve samenwerking tussen de 1e en 2e lijn, is het evenwel denkbaar dat op het zorgpark toch voorzieningen zullen worden gevestigd die voortkomen uit deze intensieve samenwerking tussen de 1e en 2e lijn, met als voorwaarde dat situering hiervan op het zorgpark meerwaarde biedt.

Verder zal in het zorgpark een plek moeten worden gevonden voor het herplaatsen van de tennisvereniging en kinderdagverblijf Jeroen (onderdeel van SKH)

In bijlage 1 is een opsomming van het programma van de zorgpark opgenomen..



gebruikers en functies van het zorgpark


NATUUR- EN LANDSCHAPSPLAN
DE GROENE SCHAKEL
november 2009
Zuiderheide
Laarder Wasmeer
RWZI
Anna's Hoeve
Monnikenberg
Zandheuvelweg
A27
gasstation
0
200
400
natuur- en landschapsplan 'de Groene Schakel'

Woningbouw

Hilversum heeft niet de ambitie om in de toekomst nog verder te groeien. Het accent is van groei en ontwikkeling verschoven naar beheer en kwalitatieve verbetering van de bestaande stad. Echter, demografisch gezien zal de bevolkingssamenstelling van Hilversum de komende decennia nog behoorlijk veranderen en de woningvoorraad moet aansluiten op die verandering. De bevolking van de regio vergrijst, de huishoudensamenstelling veranderd en wordt steeds kleiner. In de regio woont ook een grote groep vermogende 50-plussers in ruime villa's die wellicht op termijn anders zullen willen gaan wonen (wel de ruimte en kwaliteit van groen, maar niet de last/zorg van onderhoud van tuin e.d.). Voor de woningbouw wordt nu een uitgebreid, onafhankelijk marktonderzoek uitgevoerd om de vraag en de absorptie naar/van alle woonvormen exact in beeld te brengen.voor nu en in de toekomst.

De ontwikkeling van de Monnikenberg biedt Hilversum de mogelijkheid om in te spelen op bovenstaande trends en demografische ontwikkelingen. Op de locatie kan een unieke combinatie geboden worden van wonen met zorg, levensloopbestendige en luxe woningbouw, op steenworp afstand van zorgvoorzieningen waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Deze bewoners kunnen bijvoorbeeld gebruik gaan maken van zorg diensten specifiek gericht op preventie en chronische aandoeningen, en ontlenen een comfortgevoel aan de nabijheid van deze zorgvoorzieningen.

Bovendien biedt de groene, natuurlijke omgeving tal van recreatieve mogelijkheden en is het gebied goed aangesloten op de bestaande stad door middel van een HOV-verbinding, waardoor alle dagelijkse voorzieningen ook binnen handbereik zijn.

Versterken landgoed en EHS

In Nederland wordt al decennia gewerkt aan de ecologische hoofdstructuur. Een robuust netwerk voor natuur- en dier die belangrijke natuurgebieden met elkaar verbindt. Ter plekke van de Monnikenberg wordt komende jaren een belangrijke missende schakel aangelegd in de ecologische hoofdstructuur. Een tweetal ecoducten zullen in de toekomst de barrière van het spoor en de A27 slechten, waardoor een duurzame verbinding ontstaat tussen de Heuvelrug aan de zuidzijde en het Gooimeer aan de noordzijde. Dit plan maakt deel uit van het Natuur- en landschapsplan 'De Groene Schakel' dat Bosch Slabbers tuin- en landschapsarchitecten heeft opgesteld in opdracht van Goois Natuurreservaat.
Recent heeft Bosch Slabbers tuin- en landschapsarchitecten ook een plan gemaakt om het deel van Landgoed Monnikenberg dat in eigendom is van GNR in oude glorie te herstellen. In het plan zijn een goede zonering en een optimalisering van de ecologische diversiteit belangrijke uitgangspunten. (bron: Landgoedvisie Monnikenberg 3 februari 2010)

Bereikbaarheid

In 2005 heeft de gemeenteraad van Hilversum ingestemd met het IBP (Integraal Bereikbaarheidsplan Hilversum). Met het uitvoeren van dit plan wordt de bereikbaarheid van Hilversum aanzienlijk verbeterd doordat de aanrijroutes naar het Mediapark vanaf de A1, A27, N201 en vanaf Bussum allen verbeterd zullen worden. Vrijwel alle grote kruisingen op de buitenring worden in de periode 2008-2011 aangepakt om de doorstroming te verbeteren. Dit geldt ook voor het kruispunt van de Soestdijkerstraatweg met het Oostereind. Ter plekke van dit kruispunt wordt momenteel een rotonde aangelegd met ongelijkvloerse kruising waarbij doorgaand verkeer op de rondweg onder de rotonde door rijdt.
Bij de dimensionering van dit kruispunt is al rekening gehouden met de toekomstige ontwikkeling van een zorgpark op de Monnikenberg. Hierbij is uitgegaan van een nieuwe ontsluiting van dit terrein op de Soestdijkerstraatweg tegenover de Surinamelaan. Op dit nieuwe kruispunt zal een VRI geplaatst worden.


bosranden

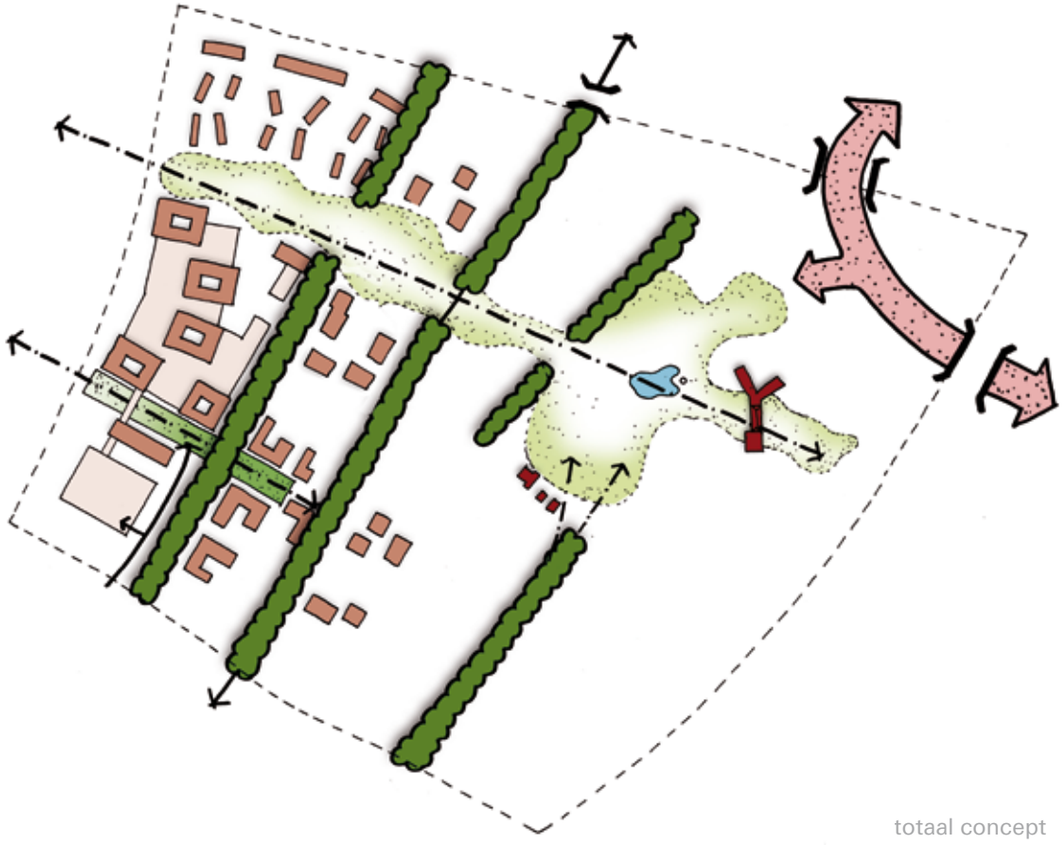

lanen


oost- westverbindingen


WONEN
WONEN
LANDGOED
ZORG
WONEN
functies


hoofd verkeersroutes


langzaam netwerk



totaal concept

Concept en uitgangspunten

Ruimtelijk concept: vervlechten van landgoed en zorg

Het masterplan Monnikenberg gaat zo veel mogelijk uit van de bestaande kwaliteiten in het gebied en vormt een kwalitatief kader voor enerzijds de ontwikkeling van een nieuw zorgpark, anderzijds voor de herontwikkeling van de vrijkomende locaties.

Door intensieve samenwerking van verschillende grondeigenaren in het gebied is een integrale visie ontstaan waarin verschillende ontwikkelingen elkaar versterken. In het gebied ontstaat een wisselwerking tussen een hoogwaardige ecologische verbinding, een versterking van landschaps- en cultuurhistorische waarde, hoogwaardige zorg, vernieuwende woonconcepten en recreatieve uitloopmogelijkheden voor Hilversum.

Ruimtelijke hoofdstructuur: landschappelijk raamwerk

Voor de Monnikenberg is een landschappelijke raamwerk vastgelegd. Het raamwerk vormt een belangrijke identiteitsdrager van het gebied en bestaat uit verschillende onderdelen:

- *1. Bosranden:* om het bosachtige karakter en de groene uitstraling van het gebied te behouden die zo kenmerkend zijn voor een landgoed, is het wenselijk aan alle zijden een bosstrook te handhaven met een minimale maat van 30 meter. Deze strook bestaat grotendeels uit bestaande houtopstanden en zal versterkt worden door de aanplant van nieuwe bomen.

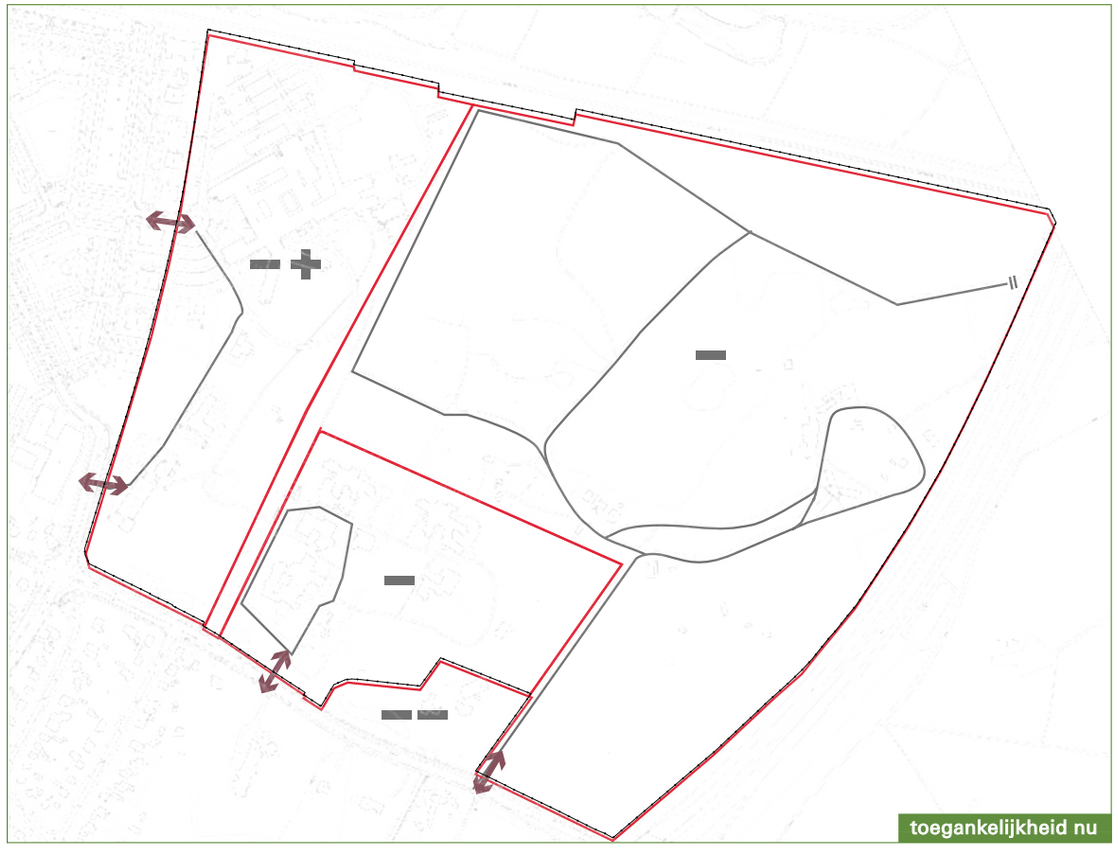
2. Lanen: Het hele landgoed wordt doorsneden door bestaande meest noord-zuid georiënteerde lanen in het gebied. Deze lanen zijn zeer waardevol en worden omgevormd tot aantrekkelijke langzaam verkeersroutes door het gebied. De laanstructuren zijn ingepast in het masterplan en zullen versterkt worden door de aanplant van nieuwe bomen. Aan weerszijde van de lanen wordt een strook bos als groen bestemd, zodat de landschappelijke beleving vanaf de lanen gegarandeerd is.

3. Oost-west verbindingen: Naast de landschappelijke noord-zuid lijnen van de lanen zijn er ook twee oost-west verbindingen bedacht:

- Open grasland: het open grasland voor het klooster blijft intact en wordt uitgebreid tot en met de huidige locatie van het ziekenhuis. Hier ontstaat een groene wig die vanaf de stad toegang biedt tot het landgoed. Zo onstaat een recreatief uitloopgebied voor de gemeente Hilversum en krijgt het landgoed deels waar mogelijk een openbaar karakter. De historische zichtlijn over het grasland naar het klooster wordt hersteld en over de Ooster Engh op de toren van de Sint Vitus.
- Zorgboulevard: de zorgboulevard is een zorgvuldig ontworpen nieuwe openbare ruimte en vormt letterlijk en figuurlijk het hart van de zorgpark. De boulevard krijgt het karakter van een echte ontmoetsplek waar ‘oud’ en ‘nieuw’ bij elkaar komen en het landgoed en het zorgpark ruimtelijk en functioneel gezien met elkaar verknoopt worden.

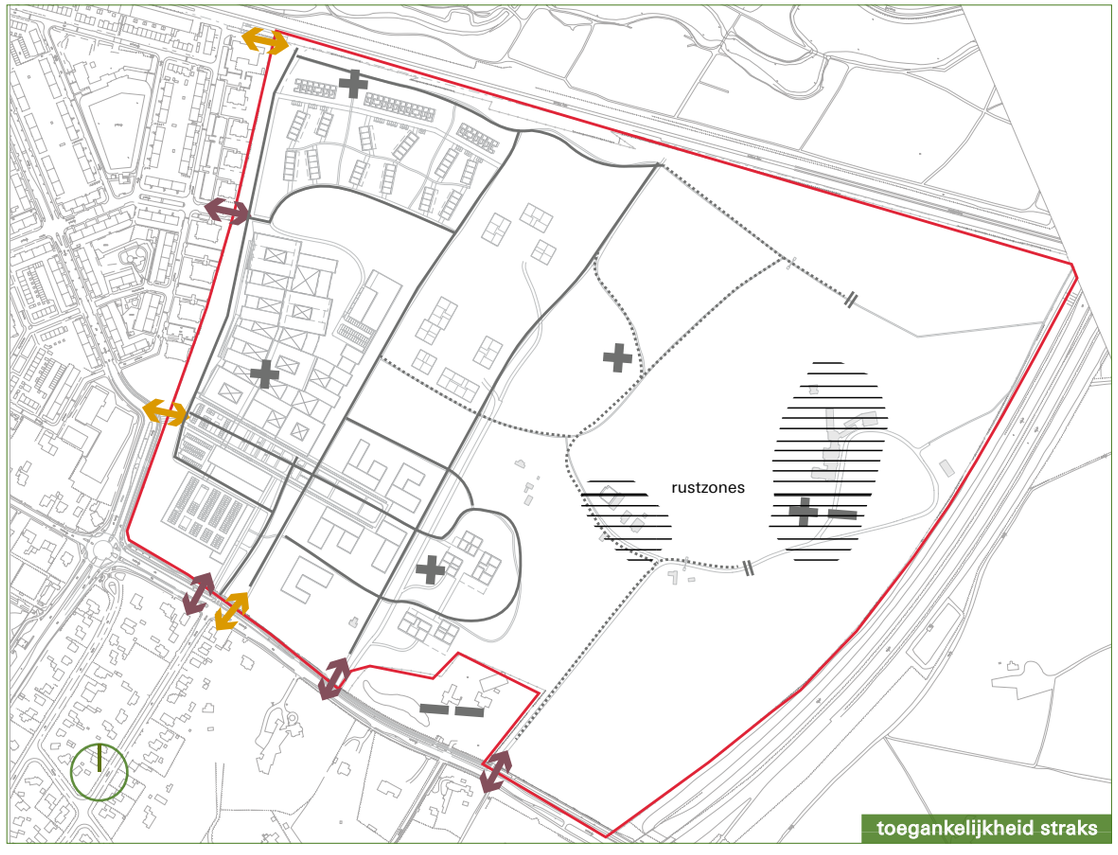


groen nu


toegankelijkheid nu



groen straks



toegankelijkheid straks

Deze drie elementen, de bosrand, de noord-zuidlanen, de oost-west verbindingen in de vorm van open grasland en de zorgboulevard geven binnen het totaalconcept een eigen karakteristiek aan verschillende deelgebieden.

Landschapsontwikkeling

De ontwikkeling van de Monnikenberg biedt echter kansen voor het landgoed en landschap. Als gekeken wordt naar de kwaliteit van de natuur dan leidt de ontwikkeling van de Monnikenberg tot aanzienlijke verbeteringen. De ontwikkeling van zorgpark en natuur gaan hand in hand.

Met de verplaatsing van het ziekenhuis komt een groot gebied vrij, dat ruimte biedt om naast nieuwe woningen ook het open grasland door te trekken, het landgoed te vergroten en nieuwe bosranden te realiseren door aanplant van bomen. Het nieuwe bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een groter deel van het groen als 'natuur' te bestemmen waardoor ook deze kwaliteit voor de toekomst gegarandeerd is. Deze gronden worden toegevoegd aan het beheergebied van het GNR.

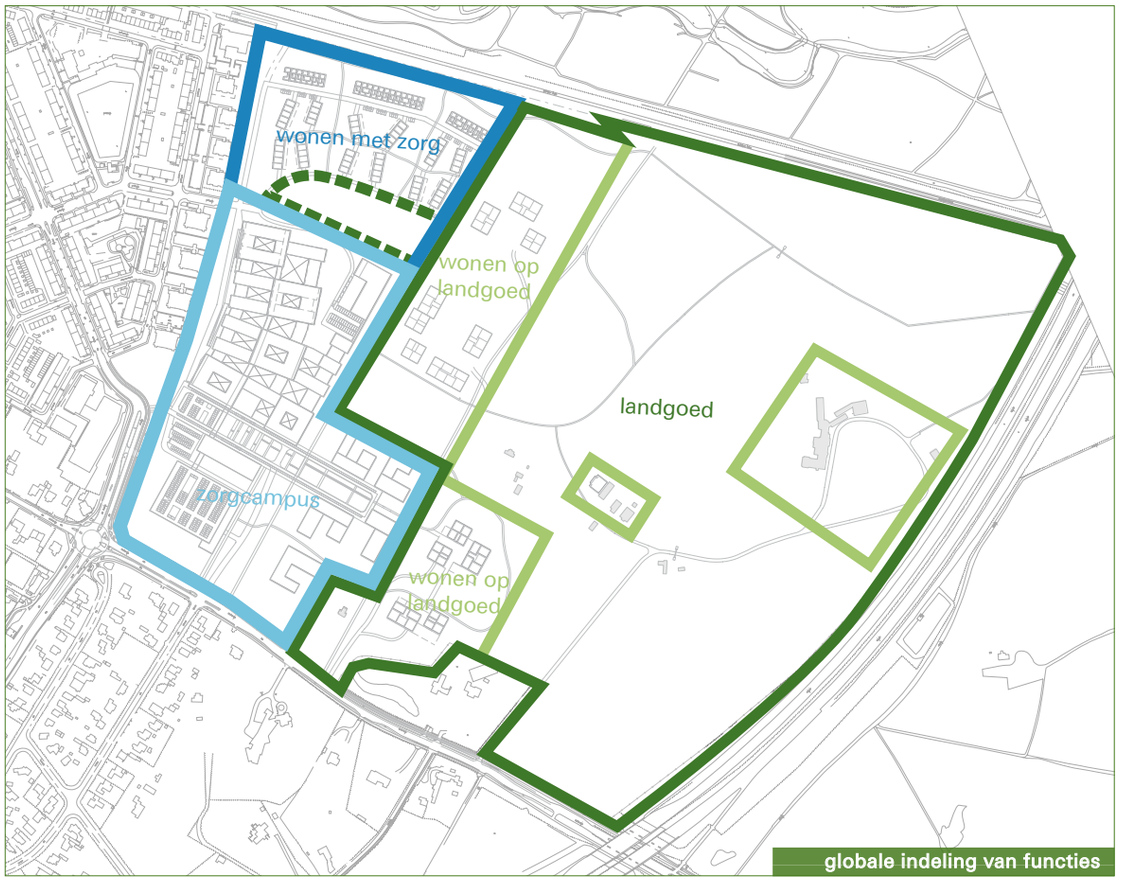
Door de samenwerking tussen de verschillende grondeigenaren in het gebied kunnen de hekken in het gebied in de toekomst verdwijnen waardoor het gebied toegankelijker wordt voor extensieve recreatie. Een goede zonering waarbij de intensiteit afneemt van west naar oost zorgt ervoor dat de ecologische verbinding in de noord-oost hoek van het plangebied een rustig gebied blijft met maximale kansen voor natuur en ecologie.

De ontwikkeling van de zorgpark gaat op het eerste oog ten koste van groen. Met name het gebied waar de parkeergarage en zorggebouwen worden gerealiseerd zal een groot stuk bestaand bos verdwijnen. Kwantitatief zal de hoeveelheid bos in het gebied dus afnemen. Uitgangspunt is om waar mogelijk te compenseren in het gebied zelf. In bijlage 7 is globaal weergegeven welke bomen gekapt worden en waar mogelijk bomen kunnen worden aangeplant. Bij verdere uitwerking van de plannen zal een boscompenstatieplan worden opgesteld en bij een te kort zal op een andere locatie het overige deel moeten worden gecompenseerd.



gebruikers en functies van het landgoed


0
100
200



globale indeling van functies

Masterplan

Zorgpark Monnikenberg

Aan de westzijde van de Monnikenberg, tegen de bestaande stad aan, ontstaat de komende jaren een nieuw zorgpark met een grote diversiteit aan zorgfuncties en innovatieve zorgconcepten. Het bos bepaald de sfeer en de identiteit van het gebied – de gebouwen staat letterlijk en figuurlijk in het bos. De bouwhoogte in het masterplan is dan ook vastgesteld op de kruinhoogte van de bomen (maximaal 20 meter boven maaiveld), zodat de gebouwen niet boven de bomen uitsteken. Deze maximale bouwhoogte is circa 5 à 6 bouwlagen en exclusief de dakopbouwen voor techniek. De verschillende functies zijn gegroepeerd rondom een centrale ruimte, de zorgboulevard. De gebouwen kunnen verschillende functies huisvesten en allemaal een eigen identiteit krijgen.

Bij de inrichting van het gebied staat het gemak van de patiënt voorop, het hele gebied is autoluw en wordt zoveel mogelijk ingericht als langzaam verkeersgebied. De functies zijn helder en overzichtelijke gepositioneerd waarbij rekening is gehouden met de gewenste relaties en samenwerkingsverbanden tussen diverse functies. Het zorgpark is het meest intensief bebouwd in de zuid-west hoek van het plangebied, naarmate men verder naar het noorden en oosten van het gebied gaat neemt de bebouwingsdichtheid geleidelijk aan af. Het nieuwe ziekenhuis en de behandelcentra vormen het hart van het zorgpark. Beide functies zullen vergaand worden geïntegreerd waardoor maximale synergie ontstaat. Het complex is dan ook verreweg het grootste en het belangrijkste gebouw aan de zorgboulevard. In het Masterplan is al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van Tergooiziekenhuizen aan de noordzijde. Door de aard van het programma zal het gebouw een relatief grote voetprint hebben (veel functies moeten op de begane grond of laag 1 gesitueerd zijn). Daarentegen wordt het gebouw naarmate het hoger wordt steeds luchtiger. De verblijfsruimtes zijn gesitueerd in carrés die mooi uitzicht hebben over groene daktuinen op het bos. In bijlage 1 is een ruimtelijke verkenning opgenomen van de inpasbaarheid en functionaliteit van het ruimtelijk programma van het Tergooiziekenhuizen en Merem Behandelcentra op de locatie. Gekoppeld aan Merem ligt aan de noordkant de mytylschool, fysiek gekoppeld aan de behandelcentra. Voor de


gebouwen in een groene omgeving



entree van zorgpark met inpassing van bestaande beuken

mytylschool is het belangrijk dat kinderen hun omgeving als zo ‘gewoon mogelijk’ ervaren, bij voorkeur zou de school in een gewone woonwijk moeten liggen. Door de mytylschool aan de noordzijde van het plangebied te situeren, tegenover de nieuwe (zorg)woonbuurt en direct aangetakt op bestaande woonbuurten van Hilversum wordt hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden.

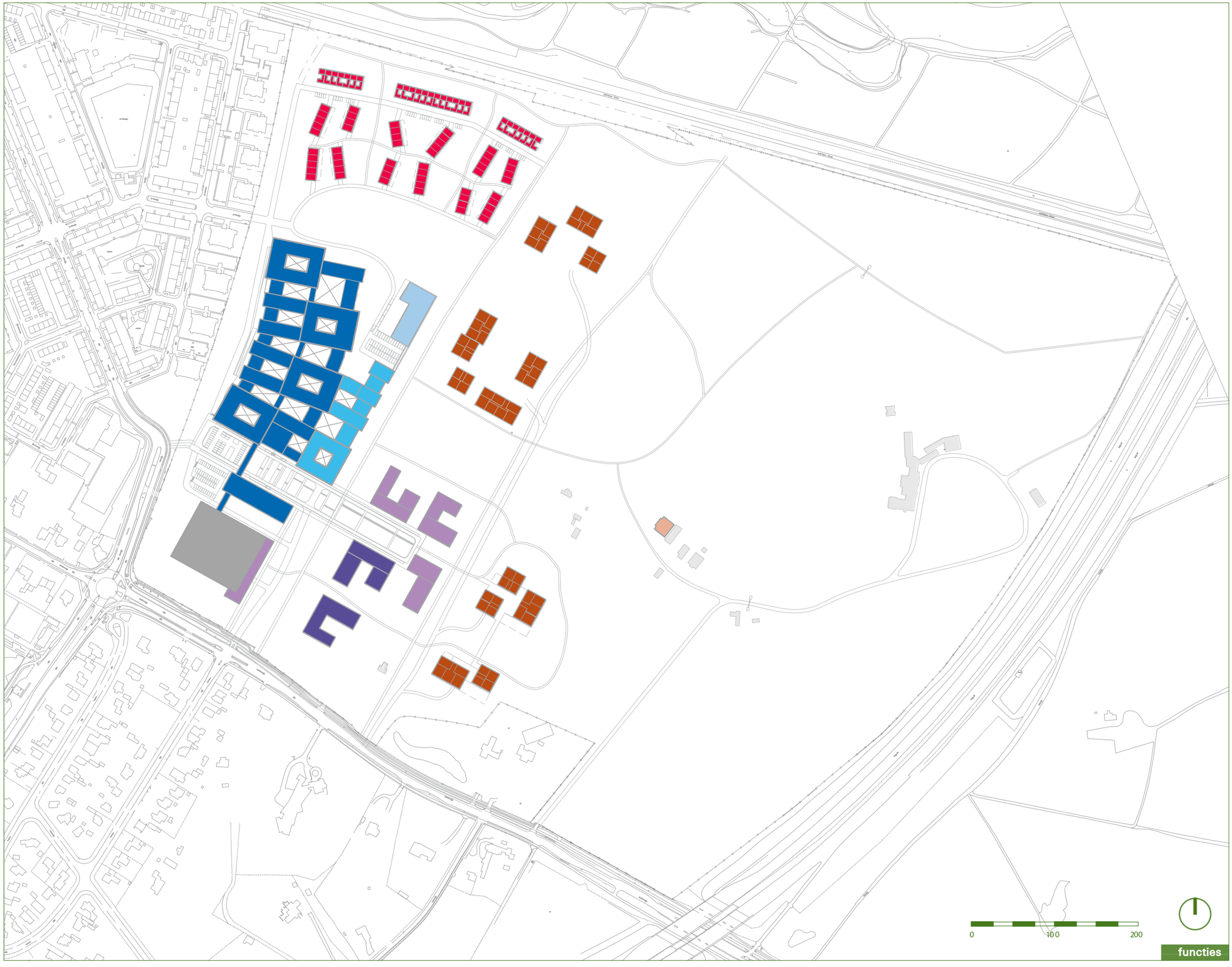
Aan de zuidzijde van de zorgboulevard, tegenover het complex van Tergooiziekenhuizen en Merem Behandelcentra, is een multifunctioneel zorggebouw gepositioneerd waar onder andere radiotherapie, trombosedienst, dialysecentrum en diverse laboratoria een plek kunnen krijgen. Dit gebouw is fysiek verbonden met Tergooiziekenhuizen en Merem Behandelcentra, bijvoorbeeld door middel van een luchtbrug. De luchtbrug is tevens een droogloop vanuit de parkeergarage naar Tergooiziekenhuizen en Merem Behandelcentra. Het parkeergebouw aan de zuidzijde van het terrein is aan twee zijden ingesloten door de stevige bosrand. Aan de zijde van de hoofdontsluitingsweg van het zorgpark is de garage ingepakt met kantoren en wellicht zorgfuncties, waardoor een representatieve gevel ontstaat.

Aan de oostzijde van de zorgboulevard zijn verschillende bouwvlakken gereserveerd voor onder andere Hilverzorg, maar ook voor andere zorgfuncties die mogelijk naar het gebied willen komen. Het laatste gebouw aan de zuidzijde sluit als het ware de zorgboulevard af, zodat een heldere beëindiging ontstaat.

Aan de noordzijde van het terrein, op de huidige locatie van het ziekenhuis, is het voornemen een bijzondere levensloopbestendige woonbuurt te ontwikkelen, gericht op senioren en mensen die kunnen profiteren van de nabijheid van het zorgpark. Door de vergrijzing van de bevolking zal steeds meer behoefte zijn aan dergelijk woonmilieus en de huidige woningvoorraad voorziet hier onvoldoende in. De herontwikkeling van het terrein van het ziekenhuis biedt de unieke kans om in de directe nabijheid van het zorgpark voor deze doelgroep te bouwen. Deze buurt ligt tegen het spoor aan waardoor zowel rekening gehouden moet worden met geluid als met externe veiligheid. Door de eerstelijns bebouwing bij voorkeur niet al te hoog te maken en uit te voeren als patiowoningen met een dove gevel richting het spoor kan deze eerstelijns bebouwing fungeren als geluidsscherm voor het achterliggende gebied.



ontmoetingsplekken op de zorgboulevard en rustgebieden op het landgoed


0
100
200
functies

- Tergooiziekenhuizen
- Merem Behandelcentra
- mytylschool
- Hilverzorg
- zorg-kantoorgebouwen
- parkeergebouw
- zorgwonen
- wonen op landgoed
- wonen voor zusters
- bestaande bebouwing

Landgoed Monnikenberg

Het Landgoed Monnikenberg wordt ruimtelijk versterkt verankerd in de omgeving. Daarin spelen landschappelijke elementen een rol, zoals het vergroten van open graslanden, behoud en versterken van lanen en waarborgen van de bosranden. Het landgoed kent zones waar extensieve recreatie mogelijk is, maar ook zones die rustig zijn en waar natuur en ecologie de belangrijkste waarden zijn. Het bestaande landgoed zal rustig blijven. Een mogelijke invulling op termijn kan een sterk privaat karakter krijgen. Dit is een goed middel om te zoneren en de bezoekers op afstand te houden van de ecologische zone.

De monumentale boerderij, 'Castella', wordt verbouwd en geschikt gemaakt voor bewoning en in gebruik name door de nonnen.

Grenzend aan het bestaande landgoed is ruimte voor 'nieuwe' landgoederen die bestaan uit twee gebouwclusters aan de noord- en zuidkant van de groene wig. De clusters van gebouwen liggen rondom een open ruimte die aansluit op de groene wig, maar liggen verscholen in de bosrand. De gebouwen hebben een hoogwaardige uitstraling en zijn familie van elkaar.

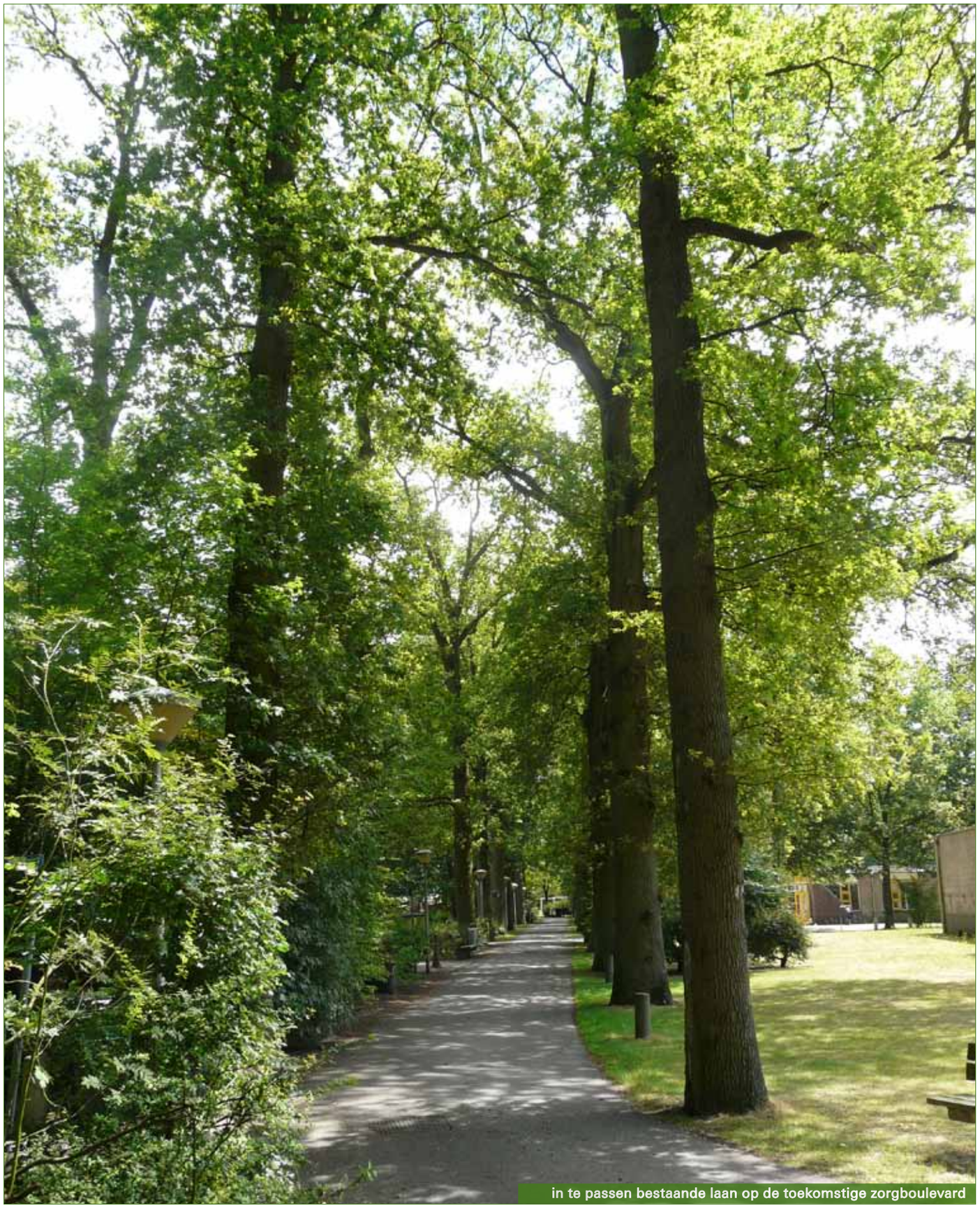
Ook het vrijkomende terrein van Merem Behandelcentra wordt deels toegevoegd aan het landgoed, waardoor het totale oppervlakte van het landgoed groter wordt. Aan de ontsluitingsweg naar het nieuwe landgoed liggen twee clusters van appartementencomplexen in een parkachtige setting.

Versterken verbindende schakel

De Monnikenberg was vanouds verbonden met Anna's Hoeve en de Hoge Vuursche. Met de aanleg van het spoor en de A27 is de Monnikenberg afgesneden van zowel de grote natuurgebieden noordelijk van het spoor (Bussummerheide, Zuiderheide, Westerheide, Laarder Wasmeer, Anna's Hoeve) als met de bos- en natuurgebieden oostelijk van de A27. Hiermee is de Monnikenberg zowel ruimtelijk als recreatief en ecologisch geïsoleerd komen te liggen, tot een in zichzelf gekeerde wereld verworden.

doorsnede nieuwe landgoederen





in te passen bestaande laan op de toekomstige zorgboulevard



extensief beheerd grasland



groepen rodondendrons

De grote potentie van de Monnikenberg op het gebied van natuurontwikkeling ligt in het versterken van de ecologische relatie met de natuurgebieden noordelijk van het spoor en die oostelijk van de A27. Met de aanleg van een ecoduct over het spoor en een onderdoorgang onder de A27 wordt de Monnikenberg weer voor wild bereikbaar en kan er een grotere mitigatie op gang komen. Ofschoon de ontwikkeling van de natuur op de Monnikenberg is gebaat bij rust zijn fietsers en wandelaars op het landgoed welkom. De oorspronkelijke samenhang met Anna's Hoeve kan worden teruggebracht door herstel van de laan.

Behoud van de rust

Het gebruik van de Monnikenberg door de Zusters Augustinessen van Sint-Monica maakt dat er decennia lang een welhaast serene rust op het landgoed heeft geheerst. Met het vertrek van de zusters naar de boerderij moet voor het landhuis een nieuwe bestemming worden gevonden. Vanuit de natuurwaarden heeft een extensief gebruik de voorkeur, extensief in aantal gebruikers en in verkeersaantrekkende werking.

Versterken van de milieudiversiteit

Binnen het landgoed wordt de diversiteit aan milieutypen versterkt:

- gazon,
- extensief venig grasland,
- heischrale vegetaties (natte en droge heide),
- ontwikkelen voer-akker,
- gesloten bos,
- half-open bos,
- omvormen douglas bos.

In de nabijheid van het landhuis is sprake van intensief beheerde, sterk cultuurlijke gazons, al dan niet afgewisseld met cultuurplanten als rododendrongroepen.

Rond het Monnikenwater wordt een natte heide ontwikkeld, overgaand in extensief beheerd nat grasland. Binnen de beoogde ecologische verbinding wordt een aantal droge heideveldjes ontwikkeld. De open zichtlijn op de Sint Vituskerk wordt gecombineerd met de ontwikkeling van een voer-akker. Hier worden afwisselend oude teelten als rogge, spelt, vlas verbouwd. Hiermee wint het landgoed aan betekenis als rust en foerageergebied voor wild. Hiermee wordt het landgoed voor de wandelaar ruimtelijk interessanter, deze passeert op zijn rondwandeling de verschillende typen landschap van de Utrechtse Heuvelrug met bijbehorende heemkundige vegetatie, van stinzenplant tot korenbloem.

Een deel van het bos bestaat uit douglas-opstanden; donker en gesloten bos waar niets onder wil groeien. Een deel van deze opstanden wordt omgevormd tot een halfopen eiken-beuken bos.
Een deel van het bos bestaat uit oude beuken en eikenbomen. Deze zijn met name van belang voor het voorkomen van de vleermuis. Er wordt extra aandacht gegeven aan behoud van de waardevolle oude bomen.

Behoud bestaande lanen

De Monnikenberg kent een aantal historische lanen. Ook hier ligt het accent op behoud van de lanen. Waar nodig wordt bijgeplant en wordt de ondergroei versterkt.

Ontwikkelen nieuwe lanen

Aanvullend op de bestaande lanen wordt een tweetal nieuwe lanen ontwikkeld:

- de laan naar Anna's Hoeve,
- de laan op de grens naar het ziekenhuis, welke tevens kan dienen als de ruggengraat / centrale (ontsluitings)as van het regionaal gezondheidspark.


0
100
200
routes

primaire hoofdroute
secundarie route
noodroute ambulance-HOV
laad- en loszone TGZ
fietsroute
autoluw gebied
halfverhard wandelpad 2m
zandpad slingerend door bos 1m
karresporen
tijdelijke ontsluiting landgoederen

hoofdentree zorgpark



zorgboulevard



Ontsluiting en parkeren

De logistiek en ontsluiting van de Monnikenberg is ontzettend belangrijk voor de uiteindelijke kwaliteit van het gebied. Het streven is het hele gebied autoluw te maken en het gebied in te richten als aantrekkelijk gebied voor voetgangers en fietsers.

Hoofdontsluiting

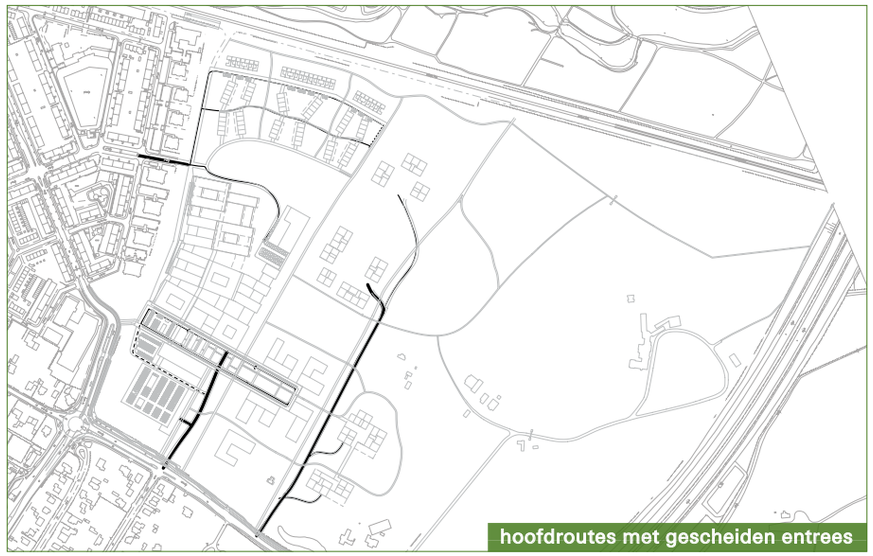
De verschillende deelgebieden hebben ieder een eigen ontsluiting. Het zorgpark wordt ontsloten vanaf de Soestdijkerstraatweg via een nieuwe ontsluitingsweg die tegenover de Surinamelaan het bos in prikt. Het verkeer wordt zo snel mogelijk de parkeergarage ingeleid, maar er bestaat ook de mogelijkheid om via een licht slingerende bosweg door te rijden naar de zorgboulevard. Hier ligt een ontsluitingslus langs de diverse zorggebouwen zodat mensen indien nodig voor de deur afgezet kunnen worden.

De mytylschool heeft een eigen ontsluiting vanaf de Van Riebeeckweg aan de noordzijde van het plangebied. In het verleden zijn afspraken gemaakt met de buurt dat de nieuwe zorgpark niet meer via de woonbuurt ontsloten zou worden. De mytylschool is weliswaar fysiek verbonden met de behandelcentra, maar wil niet het stempel van een ´zorgfunctie´ hebben. Voor de mytylschool is het dan ook belangrijk dat kinderen hun omgeving als zo ‘gewoon mogelijk’ ervaren. De intensiteit van de verkeersbewegingen van en naar de school zijn in vergelijking met het huidige ziekenhuis verwaarloosbaar.

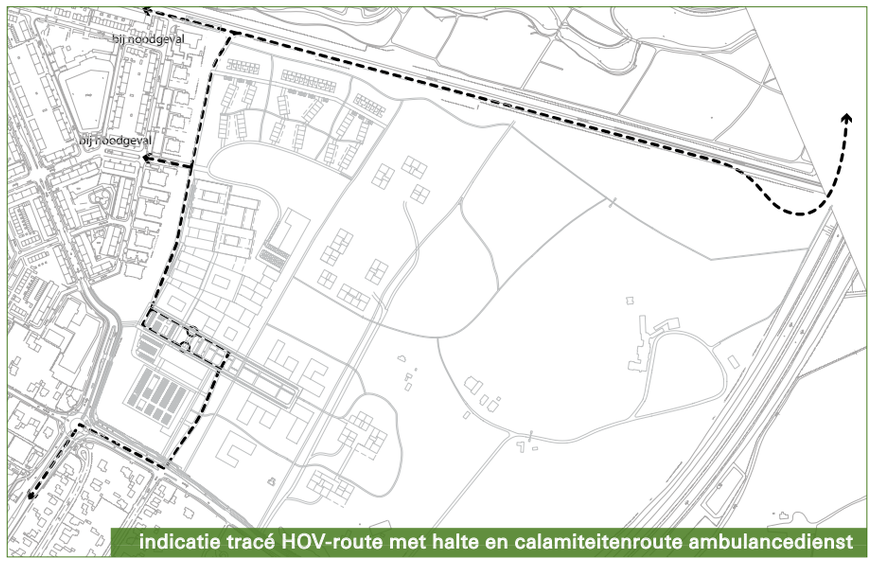
De zorgwoonbuurt op het huidige terrein van Tergooiziekenhuizen wordt ook vanaf de noordzijde ontsloten via de Van Riebeeckweg. De nieuwe landgoederen krijgen een eigen ontsluiting vanaf de Soestdijkerstraatweg via een slingerende bosweg die deels langs de laan ligt. Langs



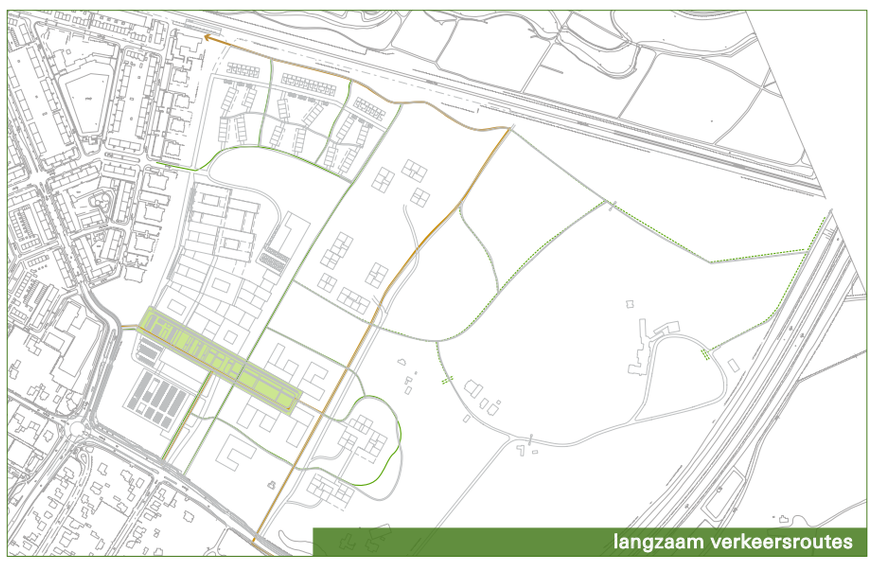
bestaande lanen worden langzaam verkeersroutes



hoofdroutes met gescheiden entrees



indicatie tracé HOV-route met halte en calamiteitenroute ambulancedienst



langzaam verkeersroutes

deze bosweg liggen ook de wooncomplexen op het terrein van Merem Behandelcentra.

HOV-verbinding

Ten zuiden van het spoor wordt een HOV-route aangelegd naar het centrum van Hilversum, een vrijliggende busbaan van circa 7,5 meter breed. De exacte ligging van de dit tracé wordt momenteel onderzocht. Ter plekke van het plangebied is rekening gehouden met een afslag richting het zuiden, zodat de HOV een halte kan krijgen aan de zorgboulevard. De HOV-route kan ook gebruikt worden door de ambulancedienst en is deels gecombineerd met een laad-en losroute voor Tergooiziekenhuizen en Merem Behandelcentra met een aantakking op de Van Riebeeckweg voor noodgevallen. De ligging van de HOV-route langs het spoor vormt tevens een goede calamiteitenroute. Dit is wenselijk in verband met de externe veiligheidseisen. Zo kunnen in geval van een calamiteit hulpdiensten snel ter plaatsen zijn.

Langzaam verkeer

In het gebied is een intensief netwerk van fiets- en wandelroutes opgenomen die het gebied doorkruisen. Het stelsel van noord-zuid gerichte lanen is aangevuld met oost-west verbindingen waarmee ook vanuit de bestaande stad een goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer is gegarandeerd.

Vanaf de Van Linschotenlaan takt een fietsroute rechtstreeks aan op de zorgboulevard. De gehele zorgboulevard is in principe het domein van de voetgangers, de auto is daar te gast. Vanaf de zorgboulevard en de diverse functies in het gebied loopt een stelsel van voetpaden door het bos waardoor maximaal gebruik gemaakt kan worden van de natuurlijke omgeving. Door een uitgekiende zonering zullen bezoekers niet te ver doordringen in het gebied. Hierdoor blijft de ecologische zone rustig. Verder is in het gebied ruimte voorzien om, op het niveau van de hele stad, een doorgaande fietsroute te realiseren die onderdeel kan gaan uitmaken van het zogenaamde 'Rondje Hilversum'.

Parkeren

In het gebied staat de beleving van het landschap, het bos centraal. Dat betekent dat auto's zoveel mogelijk uit het zicht geparkeerd worden. Voor het zorgpark is zo dicht mogelijk bij de entree van het gebied een parkeergebouw gepland van 6 bouwlagen met een capaciteit van 1500 parkeerplaatsen. Voor enkele functies in het gebied zijn aparte parkeervoorzieningen gereserveerd. Voor de SEH is een parkeerterrein van 40 parkeerplaatsen opgenomen op het einde van de zorgboulevard. Voor Radiotherapie, trombosedienst en dialysecentrum is direct naast het gebouw een aparte parkeervoorziening opgenomen. Het gaat hier om korte bezoeken waarvoor men dichtbij moet kunnen parkeren. Voor de mytylschool is ook een aparte parkeeroplossing voorzien tussen de school en de behandelcentra. Veel leerlingen van de school worden gebracht en gehaald met busjes die op de piekmomenten 's ochtends en 's middags in de directe nabijheid van de school moeten kunnen parkeren. Dit parkeerterrein kan flexibel ingericht worden, zodat het buiten piekmomenten ook als verblijfsgebied of speelplein gebruikt kan worden. Voor de school is ook rekening gehouden met een kiss&ride zone. Op het landgoed en vrijkomende terreinen van Tergooiziekenhuizen en Merem Behandelcentra wordt uitgegaan van gebouwde parkeeroplossingen onder de woningen, zodat hier de auto's uit het zich zijn en het terrein een zo groen mogelijk karakter krijgt.



vogelvlucht masterplan

Water

De hoeveelheid verharding in het gebied zal met de ontwikkeling van het zorgpark toenemen, en daarmee zal ook de waterhuishouding van het gebied veranderen. Nader onderzoek in het kader van de mer-rapportage zal hier meer inzicht in geven. Vooralsnog wordt er van uit gegaan, gezien de bodemgesteldheid, dat er goede mogelijkheden zijn voor infiltratie in het gebied. De zandbodem kent een hoge doorlatendheid en is zeer geschikt voor infiltratie. Daarnaast liggen in het gebied van oudsher depressies. Deze zouden met het schone water van de daken en voetgangersgebieden weer gevoed kunnen worden. Dit zou door middel van een systeem van greppels (en wadi's) langs de randen van het gebied gedaan kunnen worden. Greppels zijn gebruikelijk voor dit soort landschappen en vallen in droge tijden droog, maar voeren in natte tijden het water af en infiltreren. De gebouwen op het zorgpark worden uitgevoerd met mossedumdaken waardoor de afvoer wordt vertraagd.

Duurzaamheid, energievisie en parkmanagement

De ontwikkeling van het Monnikenberggebied is een duurzame gebiedsontwikkeling, waarbij gestreefd wordt naar CO2-neutrale oplossingen. De oostrand van Hilversum krijgt met deze ontwikkeling haar definitieve contour waarbij zowel hoogwaardige zorg geboden kan worden maar ook landschappelijke en ecologische potenties in het gebied gewaarborgd zijn. Bij de positionering van de verschillende volumes in het gebied is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande (waardevolle) bomen in het gebied. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd op open plekken in het bos, plekken waar nu al gebouwen staan of op plekken waar geen inheemse bomen staan. Daarnaast wordt ook geïnvesteerd in het aanplanten van nieuwe lanen, bossen en solitaire bomen.

Om het landgoed te kunnen uitbreiden, de duurzame verbinding tussen de toekomstige ontwikkelingen van zorg en natuur te realiseren en om de natuurfuncties in het totale plangebied te kunnen waarborgen en versterken, zullen partijen een fonds in het leven roepen dat de naam "Duurzaam Monnikenberggroenfonds" zal dragen. In de nader op te stellen Inrichtingsovereenkomst zal de vorm, financiering, de inrichting en het beheer van dit fonds nader worden vastgelegd.

Bij het opstellen van het masterplan is een balans gezocht tussen het intensiveren van het ruimtegebruik, de functionaliteit van het programma en het uitgangspunt om niet hoger te bouwen dan het bos. Gebouwen worden zoveel mogelijk flexibel ontwikkeld om onvoorziene ontwikkelingen in de toekomst op te kunnen vangen.

Er heeft onderzoek plaats gevonden naar de mogelijkheid voor warmte-koude opslag in het plangebied. Dit lijkt goed mogelijk in het gebied en het toepassen van een WKO installatie is dan ook het uitgangspunt voor de verdere planvorming.

De Monnikenberg zal in de toekomst een heel andere karakter krijgen. Hekwerken verdwijnen, de toegankelijkheid van het terrein wordt deels vergroot. Aan de oostzijde blijft het rustig en kunnen ecologische potenties zich verder ontwikkelen. Dit vraagt om een zorgvuldig beheer- en onderhoudsplan voor het totale gebied. Betrokken partijen hebben het voornemen om in het vervolgtraject middels parkmanagement hier verder invulling aan te geven.

1. mossedumdaken
2. greppels
3. natuurbeheer
4. intensief grondgebruik


1

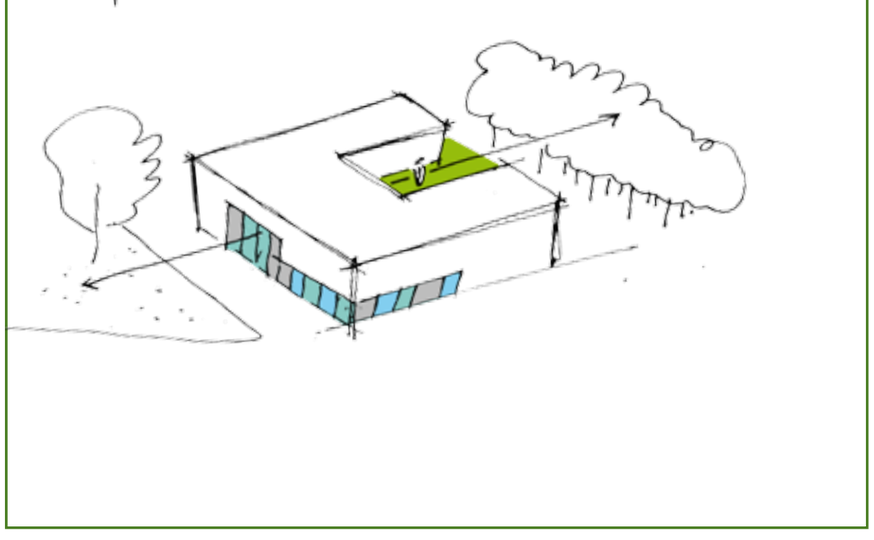

2


3


4

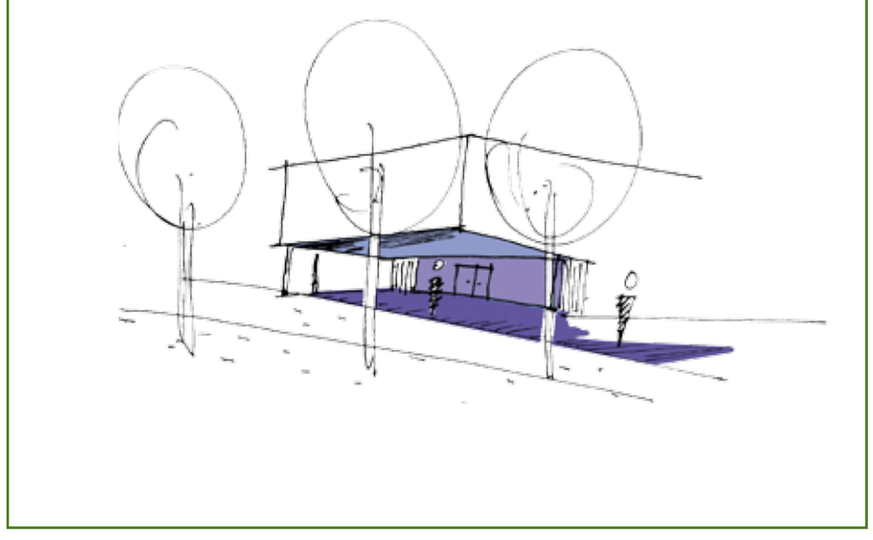
Beleving vanuit gebouwen





Menselijke maat





Dienende bouwvolumes





Inleiding beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitplan worden in woord en beeld de architectonische uitgangspunten gegeven voor de bebouwing en de inrichting voor de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan is bedoeld als richtinggevend kader en inspiratiebron voor architecten die binnen het masterplan deelgebieden verder uitwerken. Het is wenselijk dat de aansturing van de architecten plaats vindt door een supervisor. De supervisor stuurt op samenhang van gebouwen en openbare ruimte en bewaakt het architectonische ambitieniveau van de gebouwen in het gebied.

Hoofdprincipes beeldkwaliteit
De unieke landschappelijke kwaliteiten op de Monnikenberg vragen om een zorgvuldige architectonische invulling van de bouwpercelen. De budgetten in de zorg- en onderwijssector zijn beperkt. De specifieke kwaliteiten van het gebied vragen echter wel om een hoge architectonisch ambitieniveau met eigentijdse gebouwen met een lange levensduur. Er zijn drie hoofdprincipes voor de beeldkwaliteit vastgelegd die ervoor zorgen dat aanwezigheid van de gebouwen en van het bos elkaar versterken en maximaal kunnen profiteren van de kwali teiten van de locatie.

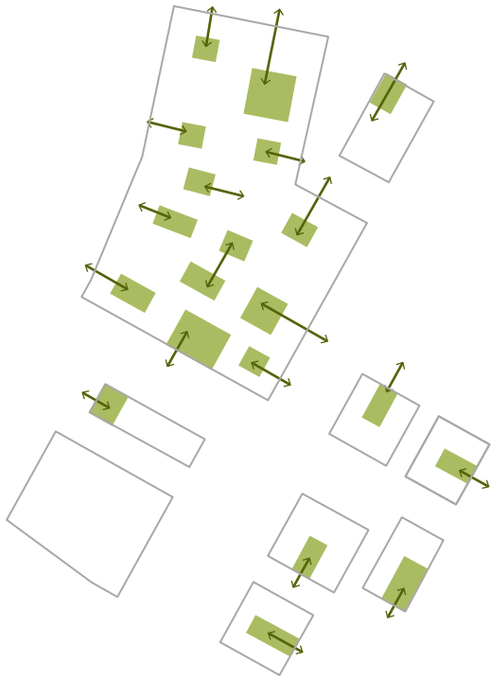
Dienende bouwvolumes
De bouwblokken kunnen onafhankelijk van elkaar ontwikkeld worden en zijn ondergeschikt aan het landschappelijk raamwerk. De gebouwen moeten de ‘architectuur van het bos’ doen spreken en zichtbaar maken en vormen als het ware het decor voor de natuur op de Monnikenberg.

Menselijke maat tussen gebouwen en openbaar gebied
De beleving van de gebruikers in het gebied staat centraal. De overgang tussen het gebouw en het openbaar gebied verdient danook bijzondere aandacht. Juist de vormgeving van deze overgangszone kan zorgen voor een menselijke maat en een prettige beleving van de openbare ruimte.

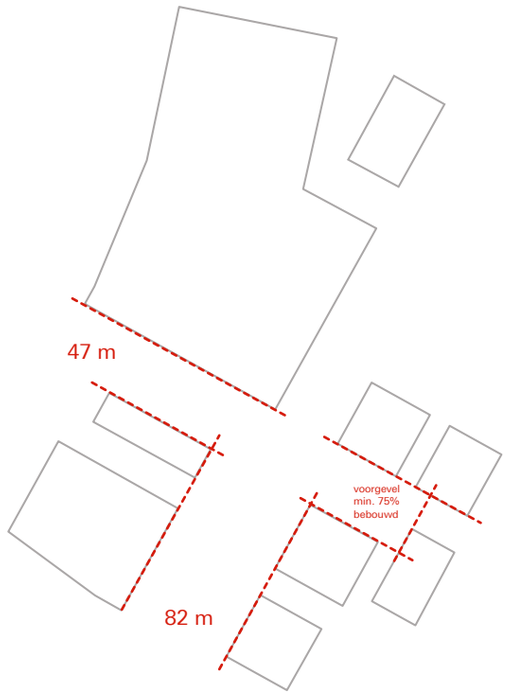
Beleving vanuit de gebouwen
De gebouwen reageren op hun natuurlijke omgeving. De gebouwen hebben enerzijds een formele relatie met de zorgboulevard, anderzijds wordt een informele relatie gezocht door binnenhoven die zich openen naar het omliggende landschap. Op deze wijze ontstaat de mogelijkheid om de gebruikers van de gebouwen maximaal te laten profiteren van de natuurlijke omgeving.

Openbaargebied logisch onderdeel van zijn omgeving
De inrichting van het openbaar gebied moet zich logisch voegen met het landschap. De natuurwaarde, het boskarakter en de formele elementen van het landgoed bepalen de sfeer. Dus geen hippe, trendy elementen, maar mooie, solide materialen en beplantingen die door de tijd heen rijpen en volwassen worden.

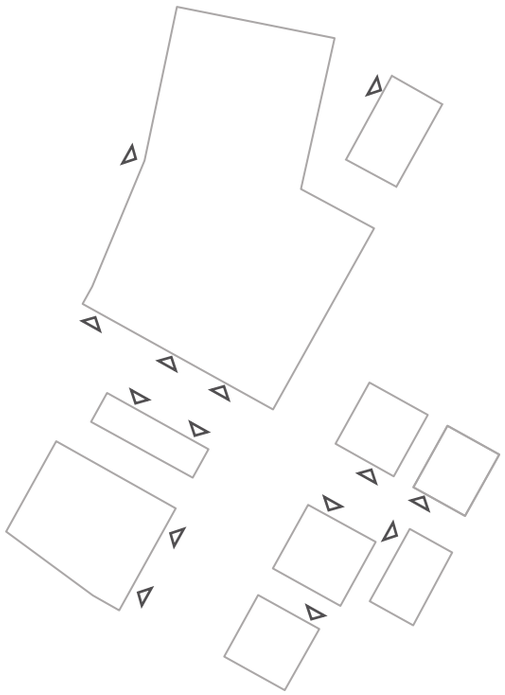
Op basis van deze hoofdprincipes zijn spelregels vastgelegd voor de twee deelgebieden op de Monnikenberg, het zorgpark en het landgoed. De principes voor de inrichting van de openbare ruimte zijn per onderdeel vastgelegd.



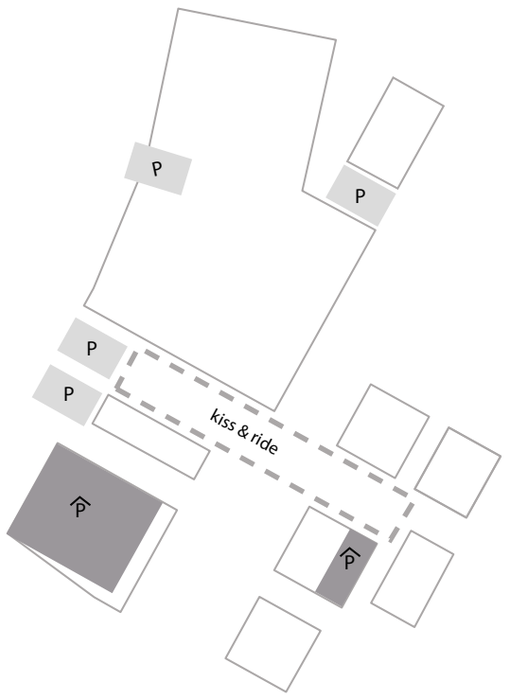
binnentuinen met relaties



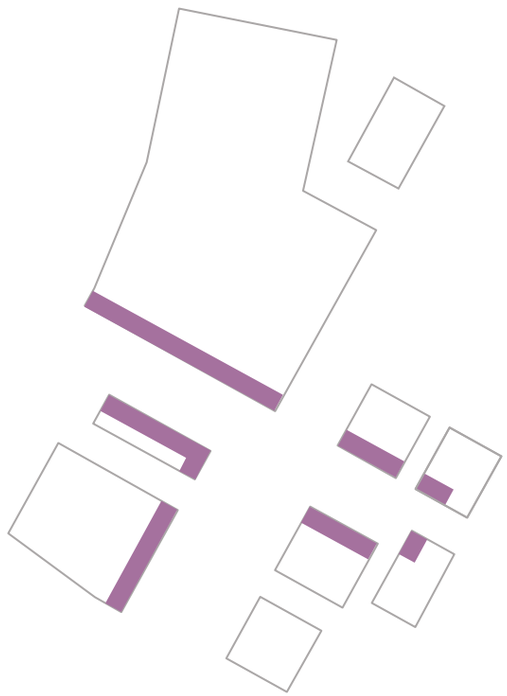
rooilijnen



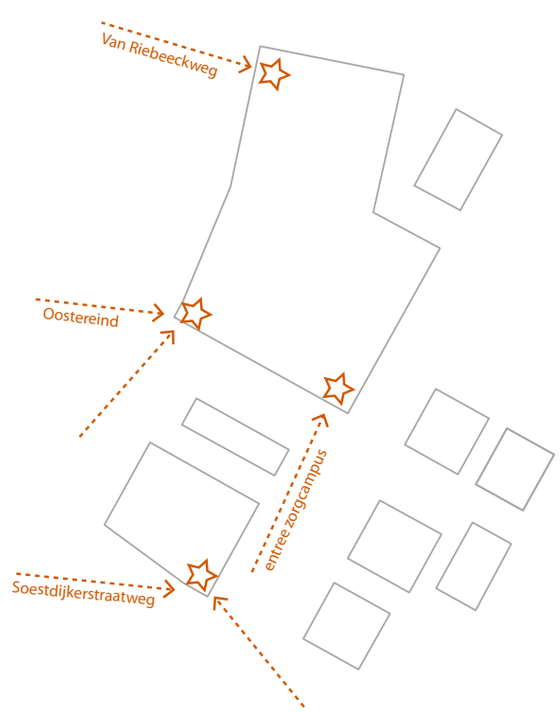
entrees



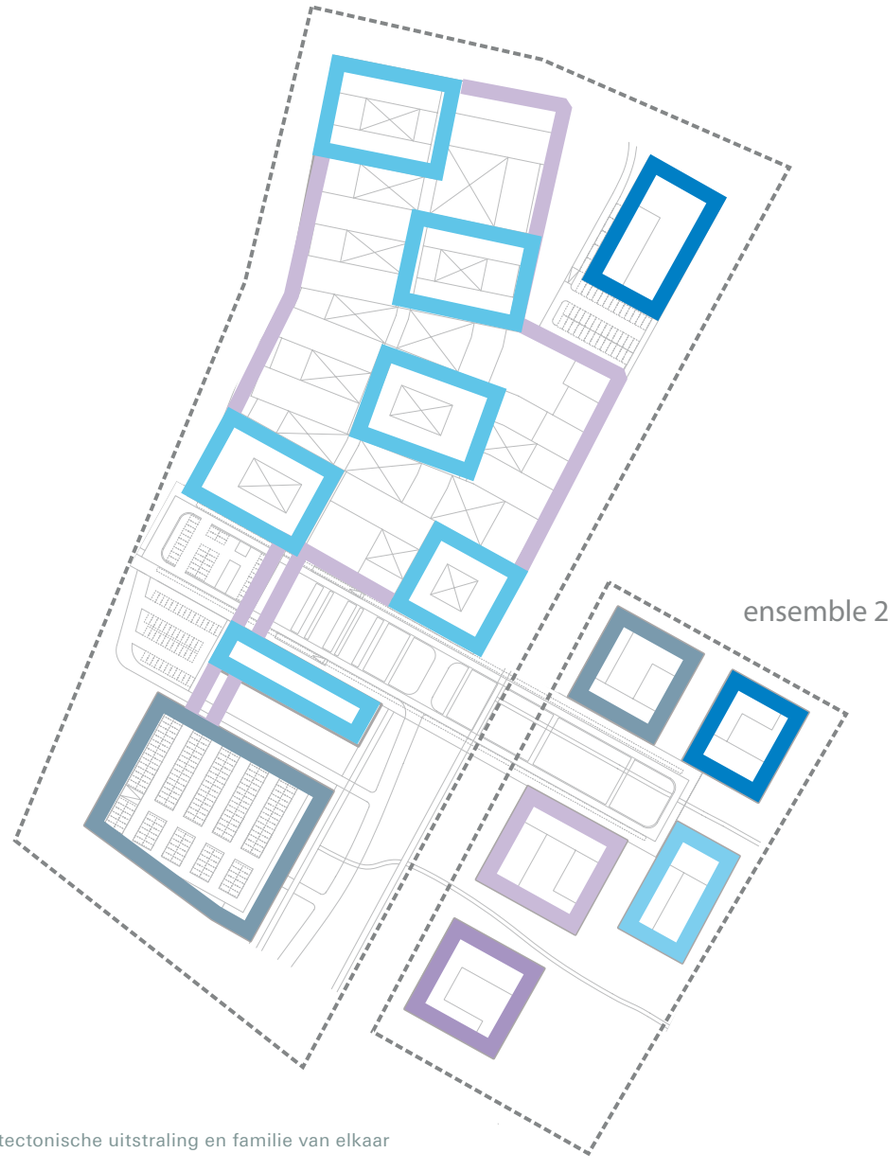
parkeren



overgangzones



bebouwingsaccenten



eigen architectonische uitstraling en familie van elkaar

Spelregels gebouwen ‘Zorgpark’

Binnen het deelgebied ‘zorgpark’ kan onderscheid worden gemaakt in twee deelgebieden, de zorgboulevard met de omliggende bebouwing en de zorg(woon)buurt die op de huidige locatie van het ziekenhuis ligt. Voor de bebouwing die grenst aan de zorgboulevard gelden de volgende spelregels:

Bouwmassa en footprint

Voor de bebouwing op de zorgpark zijn binnen het landschappelijke raamwerk bebouwingsenveloppen aangegeven (zie bijlage 4). Voor iedere bouwvlek is een maximaal bebouwingspercentage aangegeven en een maximale bouwhoogte. Bij de optelling van de footprints van verschillende bouwvolumes binnen één bouwvlek mag het maximale bebouwingspercentage per deelgebied niet overschreden worden.

Relatie gebouw en omgeving

Bij het ontwikkelen van een gebouw, rekening houdend met de eisen van bouwmassa en bebouwingspercentage, zullen er open plekken in de bouwvlekken ontstaan die als buitenruimtes van de gebouwen getypeerd worden. Elk bouwvolume heeft minstens één eigen buitenruimte. Het is gewenst dat deze buitenruimtes een relatie aangaan met het bos of/en openbare ruimte waar het aan grenst. Dat kan zowel direct als indirect door gebruik te maken van transparante delen in de gevel.

Entrees en centrale ruimtes

Alle (zorg)gebouwen in het zorgpark hebben een uitnodigende entree die georiënteerd is op de zorgboulevard. Deze entree is goed zichtbaar in de gevel, doordat de rooilijn ter plekke van de entree altijd verspringt.

Rooilijnen en bebouwingsaccenten

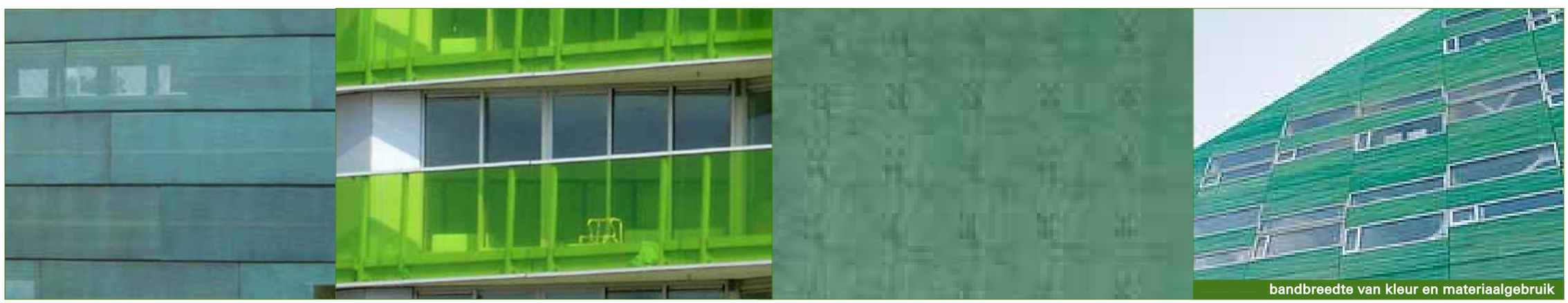
De gebouwen rondom de zorgboulevard vormen tezamen een heldere begrenzing van deze bijzondere openbare ruimte. De gebouwen staan voor minimaal 75% op de aangegeven rooilijn. De rooilijn aan de andere zijden van het perceel is vrij waardoor een ‘zachte’ rand naar het bos ontstaat. Het complex van Tergooiziekenhuizen en Merem Behandelcentra is het belangrijkste gebouw aan de zorgboulevard. Het gebouw heeft een prominente uitstraling en is goed zichtbaar als men het zorgpark oprijdt. Ook vanaf de stadsring is Tergooiziekenhuizen zichtbaar tussen de bomen door.

Parkeren

Parkeren vindt plaats in het parkeergebouw bij de entree van het zorgpark. Het gebouw heeft aan drie zijden een groene gevel, waardoor het visueel in de bosrand wegvalt. Aan de zijde van de hoofdontsluitingsweg is de parkeergarage ingepakt met kantoren en zorgfuncties. Bij de entree van het gebied is het wenselijk de kop van de kantoren te verbijzonderen. De gebouwen aan de oostzijde van de zorgboulevard hebben een eigen gebouwde parkeervoorziening omdat de afstand tot het centrale parkeergebouw te groot is. Het parkeren wordt (half) verdiept onder de gebouwen opgelost.



groen dakenlandschap



bandbreedte van kleur en materiaalgebruik

Kleur- en materiaalgebruik

De gebouwen zijn in harmonie met het omliggende landschap ontworpen en het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend. Dat wil zeggen geen felle, primaire kleuren maar natuurlijke tinten. Basismaterialen zijn glas, hout, baksteen in verschillende tinten en natuursteen. Ook hoogwaardig plaatmateriaal kan worden toegepast. Het toepassen van print op zowel glas- als plaatmateriaal die geïnspireerd zijn op de natuur behoort ook tot de mogelijkheden. De gebouwen kunnen ieder een eigen architectonische uitstraling krijgen, maar moeten wel ‘familie’ van elkaar zijn. Dit kan door een bepaalde bandbreedte aan te houden en door specifieke materialen terug te laten komen in verschillende gebouwen. Ook is de architectonische stijl hierin bepalend. Gestreefd wordt naar een moderne, eigentijdse architectuur met een strakke en zorgvuldige detaillering.

Grote delen van de gevel hebben een transparant karakter. Hierdoor hebben de gebouwen een uitnodigende uitstraling en ontstaat er interactie tussen binnen en buiten. De trans parante delen hebben als bijkomend voordeel dat ook de natuurlijke omgeving weerspiegeld wordt.

Bij de gebouwen kan door midden van het materiaalgebruik in de gevel het onderscheid tussen meer openbare en publieksfuncties en de meer privé- en verblijfsfuncties worden weergeven door af te wisselen met transparante en gesloten geveldelen. Het afwisselen van materiaalgebruik kan ook gebruikt worden om onderscheid te maken tussen de gevel aan de zorgboulevard en de gevel die grenst aan het landschap. Hierdoor ontstaan interessante contrasten in het gebied. Tot slot kunnen materialen door afwisseling in horizontale en verticale delen ingezet worden om grote gevelvlakken te geleden het gevelbeeld te laten variëren.

Groene daken

Al de gebouwen op het zorgpark hebben platte daken. De gebouwen worden zoveel mogelijk uitgevoerd met mossedumdaken. Hierdoor ontstaat een mooi daklandschap voor de verblijfsfuncties die hier op uitkijken. Bijkomend voordeel is dat de daken het water bij heftige regenbuien vertraagd afvoeren.



natuurlijke kleuren en materialen



1. glas in gevel voor interactie met landschap
2. centrale hal met veel lichtinval
3. collectieve ruimtes naar buiten gericht
4. bebouwingsplint met zichtbare entree
5. natuurlijke sedumdaken
6. zorgvuldig ingerichte binnenhoven





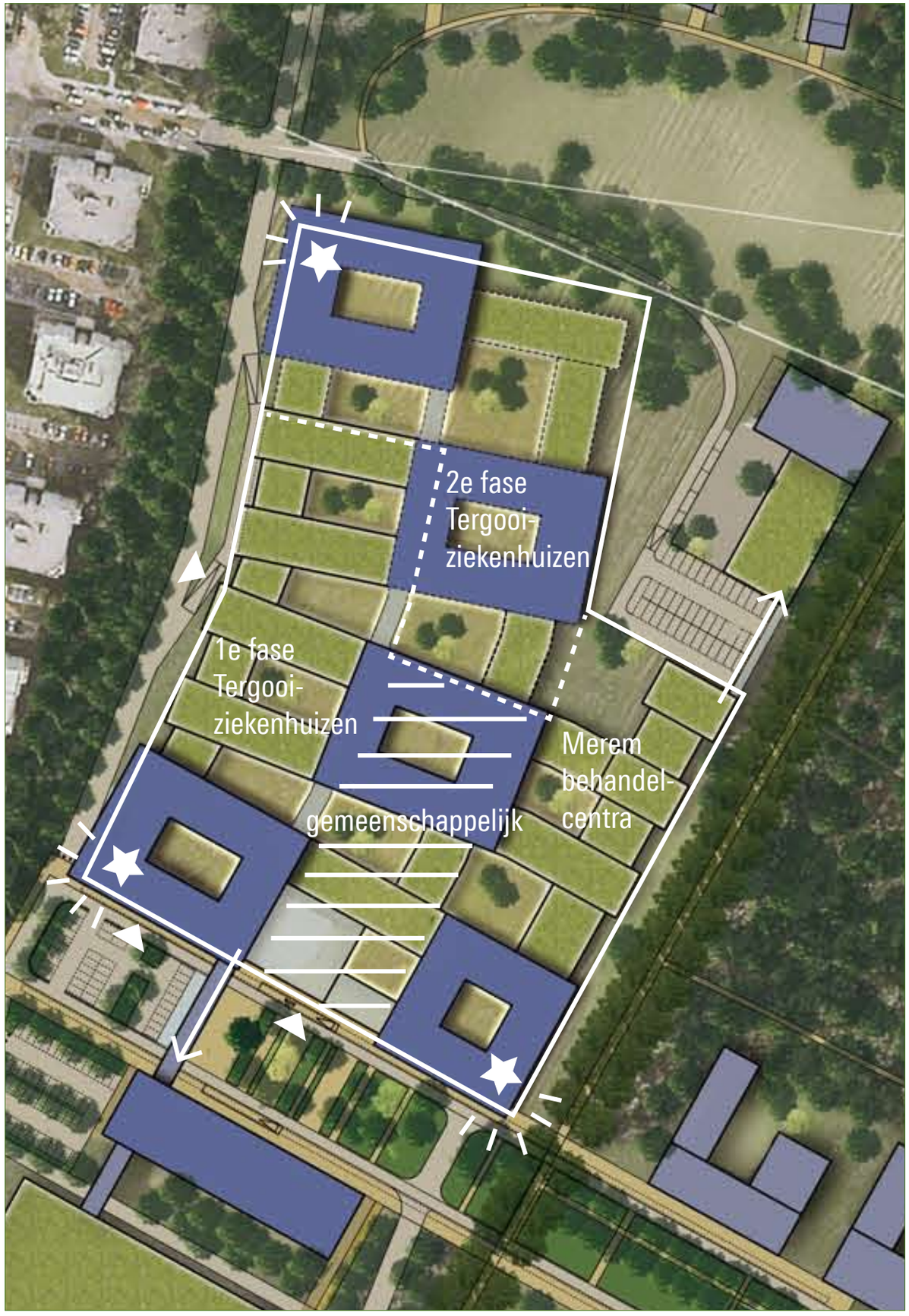






Tergooiziekenhuizen/Merem Behandelcentra

Programma:	circa 94.000 m² (inclusief uitbreiding 2e fase)
Bouwmassa:	een bebouwingsplint van 2 lagen en de verblijfslagen tot maximaal 5 lagen (dat is inclusief 2 lagen plint en exclusief opbouwen voor techniek en kelder voor verkeersruimtes van personeel en goederen)
Footprint:	laag 1 en 2 zijn maximaal 65% bebouwd en laag 3, 4 en 5 zijn maximaal 35% bebouwd
Relaties Tergooiziekenhuizen:	nauwe relatie met trombosedienst, dialysecentrum, radiotherapie en kantoren verbonden door een luchtbrug en er is een gezamelijk programma met Merem Behandelcentra
Relaties Merem:	heeft nauwe relatie met mytylschool verbonden door een corridor en er is een gezamelijk programma met Tergooiziekenhuizen
Centrale ruimte:	op begane grond aan zorgboulevard, gezamelijke ruimte van TGZ en Merem Behandelcentra
Oriëntatie:	een alzijdig gebouw, entree aan boulevard de verblijfslagen liggen los van elkaar met zicht op het landgoed
Bebouwingsaccent:	op de hoeken van het gebouw als herkenningspunt van de zorgpark en uitstraling naar de stad
Rooilijnen:	minimaal 75% rooilijnen bebouwen aan de zorgboulevard bebouwing boven de 2e laag kan max. 4 meter over de rooilijn steken
Materiaalgebruik:	de behandellagen in de twee plintlagen en verblijfslagen kunnen ieder een eigen uitstraling/materialisatie krijgen, de torens met behandellagen worden visueel doorgetrokken tot op de begane grond aan zorgboulevard zodat verticale geleding ontstaat
Kleurgebruik:	verblijfs- en behandellagen ieder eigen materiaal/kleur
Parkeren:	voor bezoekers en medewerkers in het parkeergebouw en kiss- en ridezone voor entree, op maaiveld is er ruimte voor extra parkeren voor bezoekers aan SEH (spoedeisende hulp)
Fietsenstalling:	binnen het bouwvolume en voor bezoekers op de zorgboulevard
Binnenhoven:	inrichten als thematische groene tuinen voor personeel/bezoekers/pantiënten





Mytylschool

Programma:	circa 4.600 m² (inclusief uitbreiding en exclusief buitenruimte)
Bouwmassa:	maximaal 3 bouwlagen
Footprint:	maximaal 50% bebouwd
Relaties omgeving:	heeft nauwe relatie met Merem Behandelcentra verbonden door een corridor, er is een visuele relatie met de open weide doordat het plein doorloopt onder het gebouw
Orientatie:	grenzend aan open weide en landschappelijke lanen, gesloten zijde en afschermend richting het landgoed
Hoofdentree:	aan het schoolplein
Bebouwingsaccent:	mogelijk binnen maximaal aantal bouwlagen
Rooilijnen:	minimaal 50% rooilijnen bebouwen, zonder uitstekende onderdelen buiten de rooilijn,
Materiaalgebruik:	als een samenhangend volume ontwerpen met gebruik van glas en éénduidig materiaalgebruik voor buitengevel
Kleurgebruik:	één basismateriaal met natuurlijke uitstraling, afwijkend tov ziekenhuis/Merem
Parkeren:	aparte parkeeropstelplaats voor busjes nabij gebouw, multifunctionele ruimte en te gebruiken als er geen busjes staan
Fietsenstalling:	binnen het bouwvolume



Radiotherapie/Trombosedienst/dialysecentrum/laboratoria/kantoren/ambulance uitrukpost

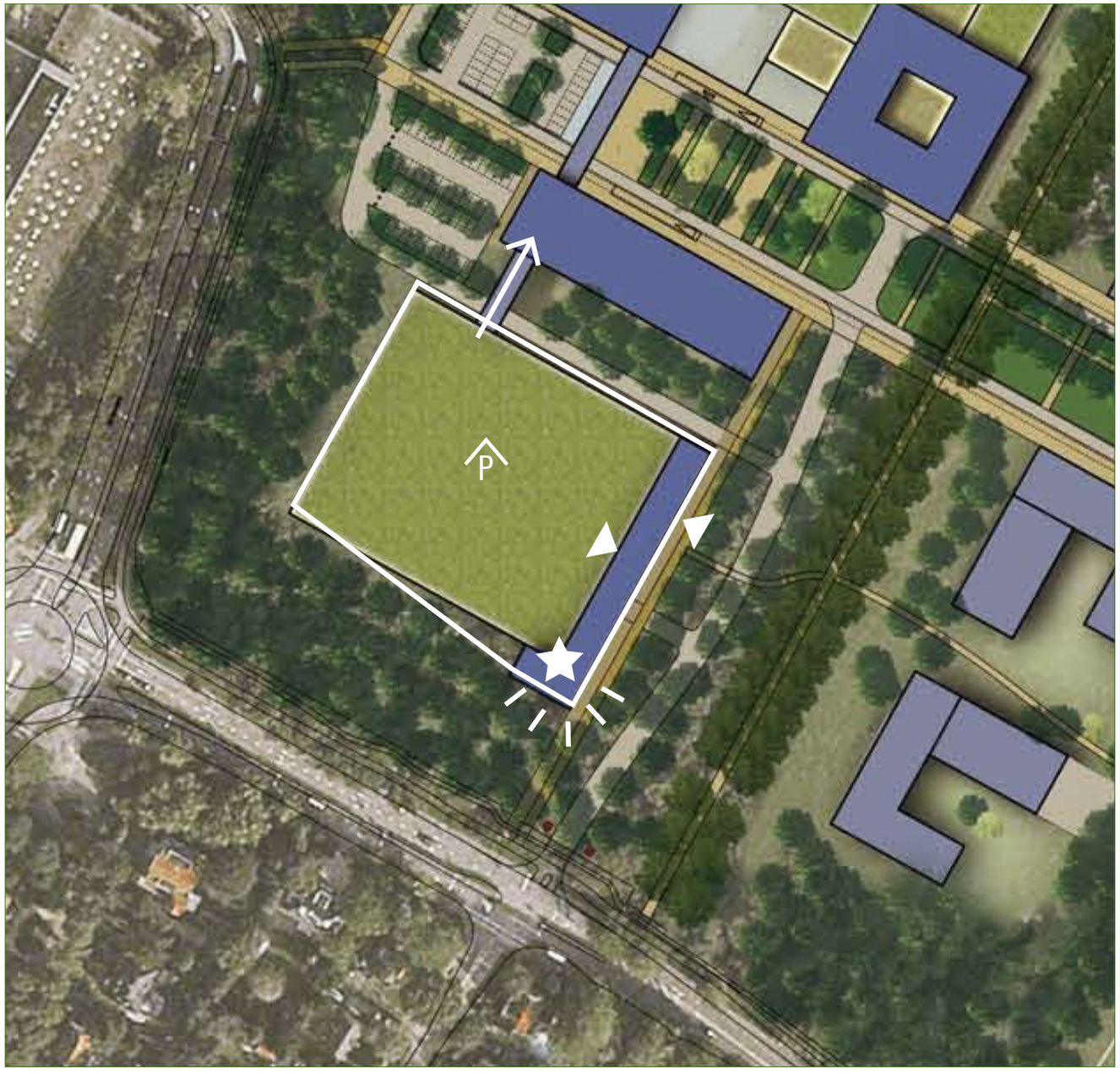
Programma:	circa 10.000 m²
Bouwmassa:	minimaal 4 en maximaal 5 bouwlagen
Footprint:	100% bebouwd
Relaties omgeving:	nauwe relatie met hoofdgebouw Tergooiziekenhuizen en het parkeergebouw verbonden door een luchtbrug, het gebouw heeft op maaiveld een openbare ruimte voor een looproute tussen parkeergebouw en hoofdentree Tergooiziekenhuizen en Merem
Oriëntatie:	een alzijdig gebouw met gelijke gevels waarbij de verschillende entrees van functies georiënteerd zijn op de zorgboulevard
Bebouwingsaccent:	geen
Rooilijnen:	100% bebouwen in de rooilijn, zonder uitsteken de onderdelen buiten de rooilijn
Materiaalgebruik:	als een samenhangend volume ontwerpen met gebruik van glas en éénduidig materiaalgebruik voor buitengevel
Kleurgebruik:	1 kleur in combinatie met glas
Parkeren:	voor medewerkers in het parkeergebouw, voor bezoekers aan radiotherapie, trombose dienst dialysecentrum is op maaiveld naast het gebouw is er ruimte voor kort-parkeren
Fietsenstalling:	binnen het bouwvolume en voor bezoekers op de zorgboulevard




5


6

1. tweelaags gebouw met verschillende hoogtes
2. collectieve ruimtes binnen en buiten
3. herkenbare entree
4. eenvoudig natuurlijk materiaalgebruik
5. langwerpig bouwvolume zonder verschillende bouwlagen
6. onderdoorgang van Tergooiziekenhuizen naar parkeergebouw



Parkeer- en kantoorgebouw

Programma:	circa 45.000 m²
Bouwmassa:	parkeergebouw bestaat uit 6 lagen en het kantoorgebouw uit 5 bouwlagen
Footprint:	maximaal 100% bebouwd
Relaties omgeving:	nauwe relatie met hoofdgebouw Tergooiziekenhuizen en het parkeergebouw verbonden door een luchtbrug met daaronder door een looproute naar de hoofdentree van Tergooiziekenhuizen/Merem,
Oriëntatie:	de entree van het kantoorgebouw ligt langs de hoofdontsluitingsweg naar het zorgpark, evenals entree naar parkeergarage
Bebouwingsaccent:	een verbijzondering op de kop van het parkeergebouw/kantoor om de entree van de zorgpark te benadrukken
Rooilijnen:	75% bebouwen in de rooilijn, zonder uitstekende onderdelen buiten de rooilijn
Materiaalgebruik:	als een samenhangend volume ontwerpen met gebruik van drie groene gevels aan de bosrand en één representatieve kantoorgevel aan de zijde van de hoofdentree.
Parkeren:	parkeergebouw voor de zorgpark met een capaciteit van 1500 pp, de entree van het gebouw is aan de zijde van de kantoren



Hilverzorg

Programma:	circa 11.500 m² (inclusief uitbreiding)
Bouwmassa:	2 bouwvolumes met maximaal 3 bouwlagen
Footprint:	maximaal 70% bebouwd
Relaties omgeving:	op zich zelf staande alzijdige gebouwen die familie van elkaar zijn openbaar wandelpad doorsnijdt de bouwvolumes
Orientatie:	alzijdige gebouwen in een parkachtige omgeving waarbij de voorgevel van het hoofdgebouw zich orienteert aan de zorgboulevard
Bebouwingsaccent:	geen accent, maar gebouwonderdelen kunnen verschillende hoogtes hebben binnen de bouwmassa om een 'losser' volume te creëeren
Rooilijnen:	minimaal 50% rooilijnen bebouwen, zonder uitstekende onderdelen buiten de rooilijn
Materiaalgebruik:	als een samenhangend volume ontwerpen met gebruik van glas en éénduidig materiaalgebruik voor buitengevel
Kleurgebruik:	ieder gebouw mag eigen materialisatie hebben
Parkeren:	mogelijkheid voor gebouwd parkeren of half verdiept parkeren onder het gebouw kiss- en ride zone op de zorgboulevard
Fietsenstalling:	binnen het bouwvolume en voor bezoekers op de zorgboulevard
Binnenhoven:	zijn ontworpen tuinen met een groene inrichting waar 1 zijde open is richting het landschap, zodat interactie tussen gebouw en omgeving ontstaat, terras mee ontwerpen




6


7


8


9

1. natuurlijke ventilatie parkeergebouw
2. groene begroeide gevel
3. herkenbare entree
4. eenvoudige detaillering
5. geïntegreerd met omgeving
6. groen ingerichte binnentuinen
7. zorgvuldige maaiveldovergangen
8. volumes met 'voeten' in het park
9. heldere bouwvolumes



Zorg gebouwen

Programma:	circa 15.000 m²
Bouwmassa:	maximaal 4 bouwlagen aan noordzijde en 3 bouwlagen op de kop van de boulevard
Footprint:	maximaal 70% bebouwd
Relaties omgeving:	op zich zelf staande gebouwen
Orientatie:	alzijdige, opzichzelf staande gebouwen met de voorgevel gericht op de zorgboulevard en omgeven door bos en landschappelijke lanen
Hoofdentree:	aan de zorgboulevard
Bebouwingsaccent:	geen accent, maar gebouwonderdelen kunnen verschillende hoogtes hebben binnn om een 'losser' volume te creëeren
Rooilijnen:	minimaal 75% rooilijnen bebouwen, zonder uitstekende onderdelen buiten de rooilijn
Materiaalgebruik:	als een samenhangend volume ontwerpen met gebruik van glas en éénduidig materiaal-gebruik voor buitengevel
Kleurgebruik:	ieder gebouw kan eigen uitstraling/materialisa-tie hebben
Parkeren:	in parkeergebouw en kiss- en ridezone voor entree
Fietsenstalling:	binnen het bouwvolume en voor bezoekers op de zorgboulevard
Binnenhoven:	zijn ontworpen tuinen met een groene inrich-ting waar 1 zijde open is richting het land-schap, zodat interactie tussen gebouw en omgeving ontstaat


1


2


3


4

Woon(zorg)buurt (huidige locatie TGZ)

De nieuwe woon(zorg)buurt krijgt door de omzoming en dooradering met bos een zeer groen karakter. Binnen de buurt worden drie velden onderscheiden. Langs het spoor zijn bijzondere grondgebonden woningen gepland die het geluid afschermen en grenzend aan de groene wig is ruimte voor gestapelde bebouwing.

Gestreefd wordt naar een gevarieerd bebouwingsbeeld met wisselende bouwhoogten waardoor een parkachtige sfeer ontstaat. Door de verharding tot een minimum te beperken en op zoek te gaan naar bijzondere oplossingen voor parkeren en buitenruimtes kan het gebied waar nu nog het huidige Tergooiziekenhuizen staat een totale transformatie ondergaan.

Programma:	circa 300 woningen
Bouwmassa:	de woningen aan het spoor zijn maximaal 3 lagen hoog, de appartementen hebben een wisselende bouwhoogte varierend van 3 tot 5 bouwlagen (exclusief kelder)
Footprint:	per bouwveld is maximaal 27% bebouwd
Relaties omgeving:	samenhangende buurt met een eenduidig materiaal- en kleurgebruik
Oriëntatie:	de bebouwing is omgeven door bosranden en stroken met daartussen open groenplekken
Materiaalgebruik:	baksteen als basis met warme tinten die het groen laten, accentkleur op de kop mogeljk
Parkeren:	de gestapelde bebouwing heeft parkeren onder het gebouw en de grondgebonden woningen op eigen erf, bezoekers parkeren in de openbare ruimte




5

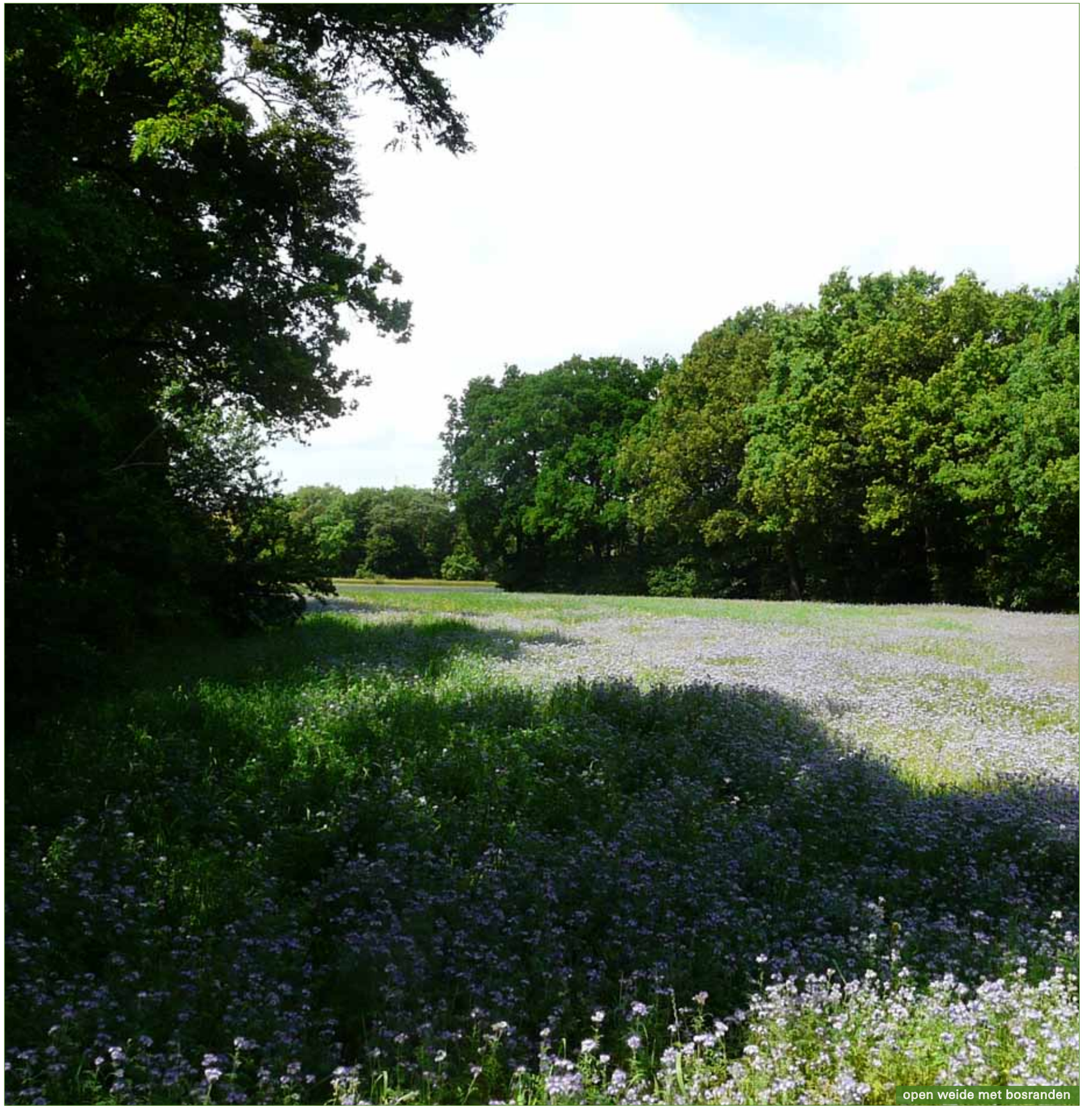

6


7

1. eenvoudige bouwvolumes in het groen
2. groen ingerichte binnentuinen
3. veel glas voor interactie met omgeving
4. eenvoudige bouwvolumes in het groen
5. bosstroken tussen bouwvolumes
6. gestapelde blokken in het groen
7. patiowoningen tegen de bosrand



masterplan



open weide met bosranden

Spelregels gebouwen ‘landgoed’

Landgoed Monnikenberg kent een viertal bebouwingsclusters, deels bestaande bebouwing (het oude landhuis en het zustercomplex/de boerderij), deels nieuw te ontwikkelen bebouwing. In het beeldkwaliteitplan wordt alleen ingegaan op de nieuw te ontwikkelen clusters, het nieuwe landgoed op het terrein HPG en de nieuwe cluster op het terrein van Merem.



Landgoedwonen terrein Hugenholtz Property Group

Op het terrein van HPG staan twee emsebles van gebouwen die samen een nieuw landgoed vormen aan de groene wig. De gebouwen worden ontsloten door een nieuwe bosweg vanaf de Soestdijkerstraatweg. De clusters stellen zich bescheiden op langs de bosrand van het open middengebied en staan uit het zicht van het bestaande landgoed. De clusters liggen als een autonome, eigentijdse toevoeging aan de rand van de weide, op een bestaand douglasbos. Door de restanten van dit bos om te vormen wordt het bestaande eiken/beukenbos vergroot. De ensembles hebben een krachtige uitstraling en gaan een relatie met elkaar aan.

Programma:	35.000 m² woningbouw
Bouwmassa:	noordelijke deel: 2x4 en 1x5 lagen (exclusief kelder) zuidelijke deel: 2x5 en 2x6 lagen (exclusief kelder)
Footprint:	maximaal 40% bebouwd
Relaties omgeving:	de gebouwen zijn familie van elkaar en staan met de voeten in de aarde, er is een minimale invloed op omgeving en de gebouwen vallen weg in de zichtas vanaf het klooster
Oriëntatie:	tegen de bosrand met een open ruimte tussen de gebouwen die geleidelijke overgaat in de groene wig
B*ebouwingsaccent:*	geen bebouwingsaccent
Rooilijnen:	zie tekening, buiten zichtlijnen bestaand landgoed blijven
M*ateriaalgebruik:*	als samenhangende clusters ontwerpen met gebruik van glas en éénduidig materiaalgebruik voor buitengevel buitenruimtes zijn gebouwd en onderdeel van de architectuur
Kleurgebruik:	zorgvuldige afstemming tussen clusters, onderscheid tussen binnen- en buitengevels
Parkeren:	inpandig, verdiept



Landgoedwonen terrein Merem Behandelcentra

Op het terrein van Merem Behandelcentra staan twee compacte clusters van appartementgebouwen met een hoogwaardige uitstraling in de bestaande parkachtige omgeving. Ook deze gebouwen staan met de ‘voeten in het park’ en de overgangen zijn zorgvuldig vorm gegeven. De gebouwen worden ontsloten vanaf de bosweg die naar de nieuwe landgoederen loopt, maar zijn ook via een bestaand laantje voor langzaam verkeer bereikbaar vanaf de zorgboulevard.

Programma:	circa 75-125 woningen
Bouwmassa:	maximaal 4 bouwlagen (exclusief kelder)
Footprint:	maximaal 55% bebouwd
Relaties omgeving:	de 2 gebouwen clusters hebben een eigen identiteit, één van de clusters vormt visuele beeindiging van de zorgboulevard openbaar wandelpad doorsnijdt de bouwvolumes
Oriëntatie:	alzijdig in een parkachtige omgeving gegroepeerd rondom ingerichte openbare ruimte als plateau in het bos
Bebouwingsaccent:	het volume in de zichtas van de zorgboulevard is hoger dan de overige bouwvolumes
Rooilijnen:	minimaal 40% van de rooilijnen bebouwen
Materiaalgebruik:	gebruik van glas en éénduidig materiaalgebruik voor buitengevel per gebouwcluster, buitenruimtes gebouwd en onderdeel van de architectuur
Kleurgebruik:	per gebouwcluster verschillende ton-sur-ton kleuren toepassen
Parkeren:	inpandig, verdiept

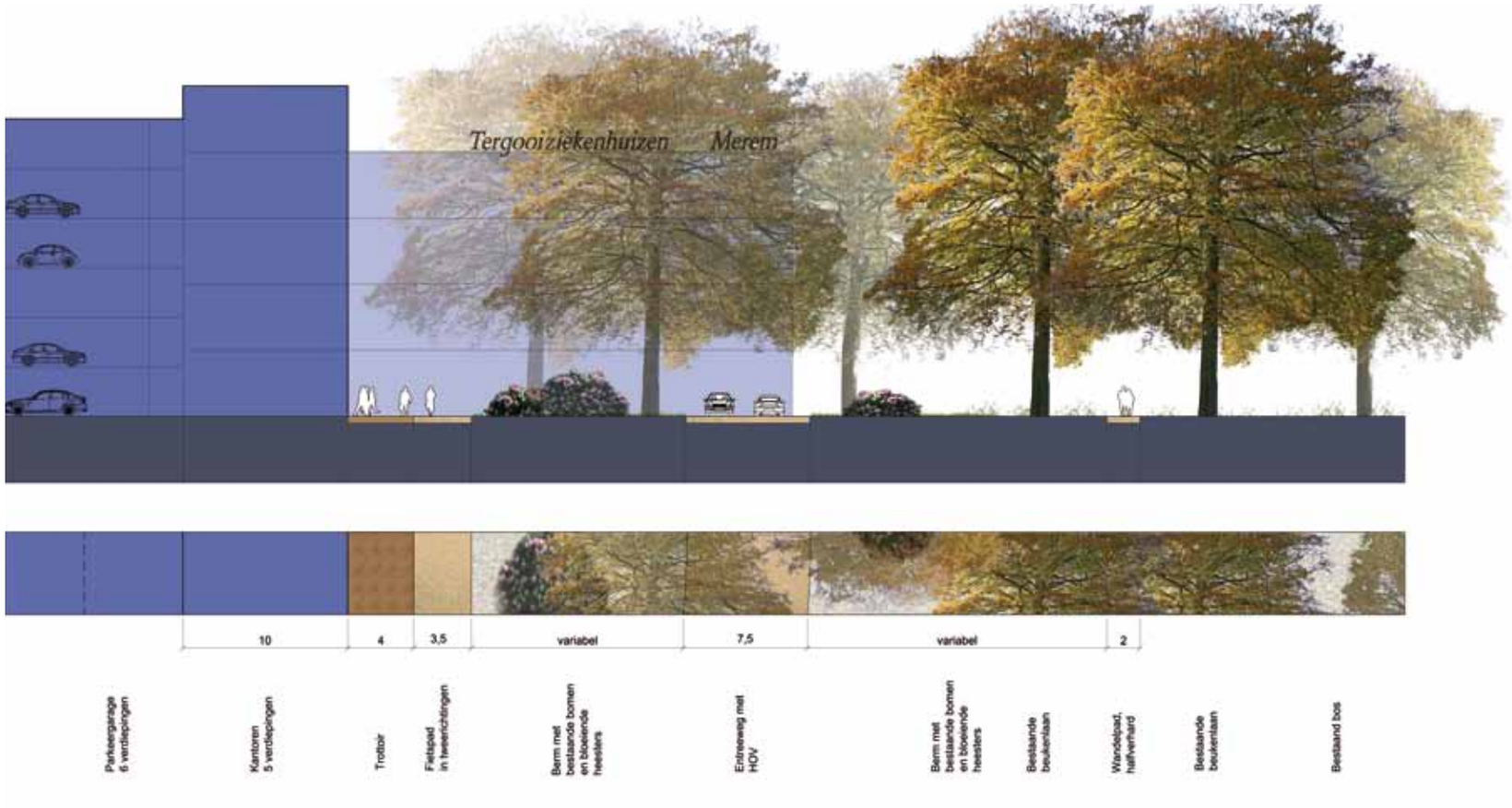



6

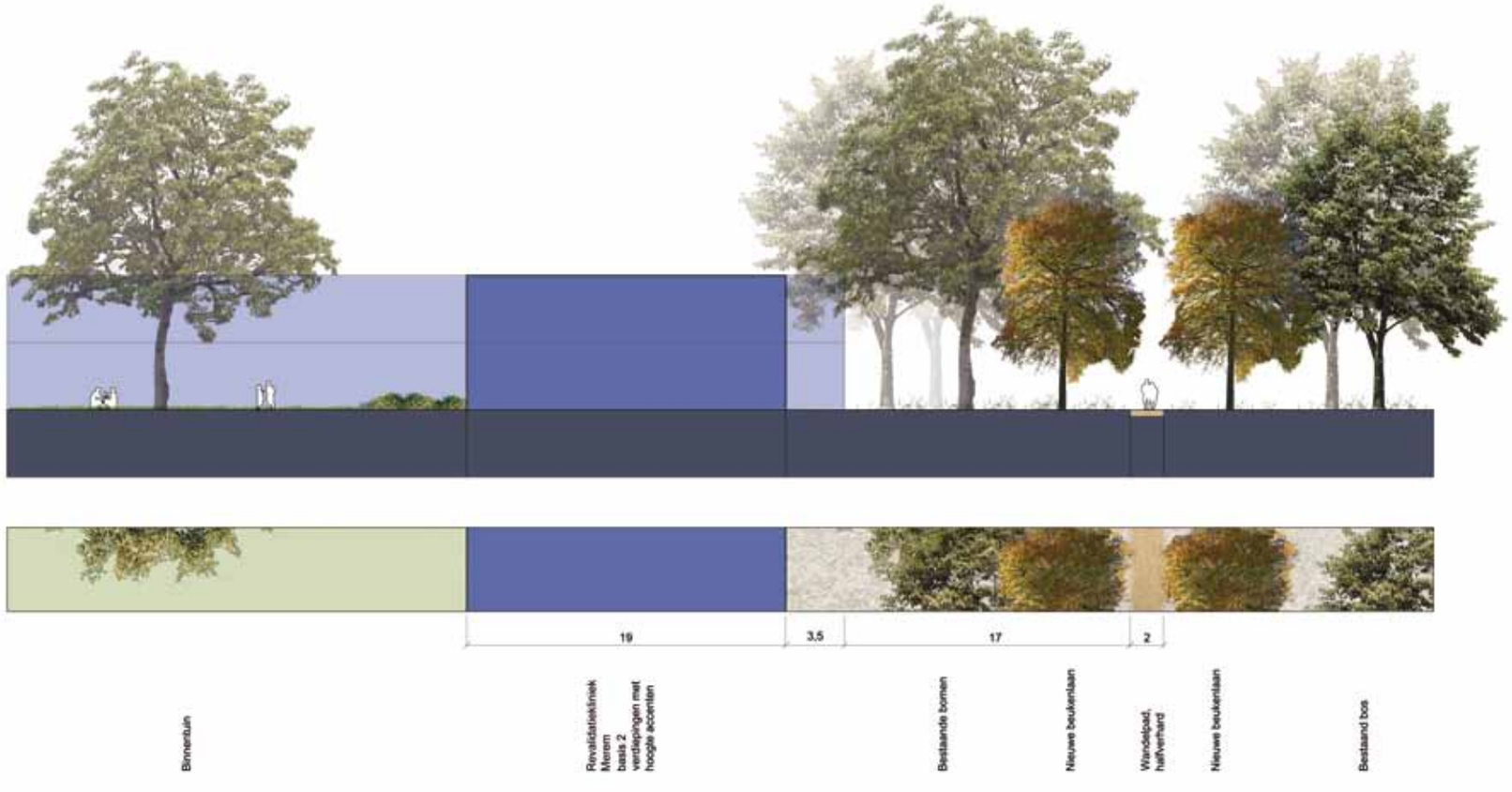

7


8

1. buitenruimte met zicht op bos
2. oriëntatie op parkstrook
3. doorzicht van binnen naar buiten
4. objecten in het groen
5. sculpturale vormen
6. ton-sur-ton
7. compacte gebouwclusters
8. objecten in het groen



doorsnede 1 entree zorgpark



doorsnede 2 landschappelijk lanen/Merem Behandelcentra



Beeldkwaliteit openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is zeer bepalend voor de uiteindelijke sfeer en identiteit van de Monnikenberg. Gestreefd wordt naar een natuurlijke uitstraling die naadloos aansluit bij de bestaande kwaliteiten van het landgoed.

Beplantingen

De beplantingen voor de openbare gebieden sluiten aan bij de omgeving. Rustige bosachtige beplantingen bepalen de sfeer. Qua boomsoorten en heestersoorten wordt er enkel geput uit inheemse soorten die hier thuishoren, bijvoorbeeld eik, beuk en hazelaar. Vooral de seizoensbeleving in deze omgeving is heel bijzonder. De bossen kennen een sterke voorjaars-periodiciteit en een sterke herfstkleur. Dit zijn bijzondere aspecten waar in de inrichtingsplannen extra aandacht aan besteed moet worden.

Kleur- en materiaalgebruik

De te gebruiken materialen zijn duurzaam en qua kleur en uitstraling terughoudend. Materialen die natuurlijk ogen en door de jaren heen mooier worden. Het palet aan verhardingsmaterialen beslaat gebakken klinkers, halfverharding (graviodor), asfalt met een zandkleurige toplaag en natuursteen op bijzondere plekken.

Straatmeubilair en verlichting

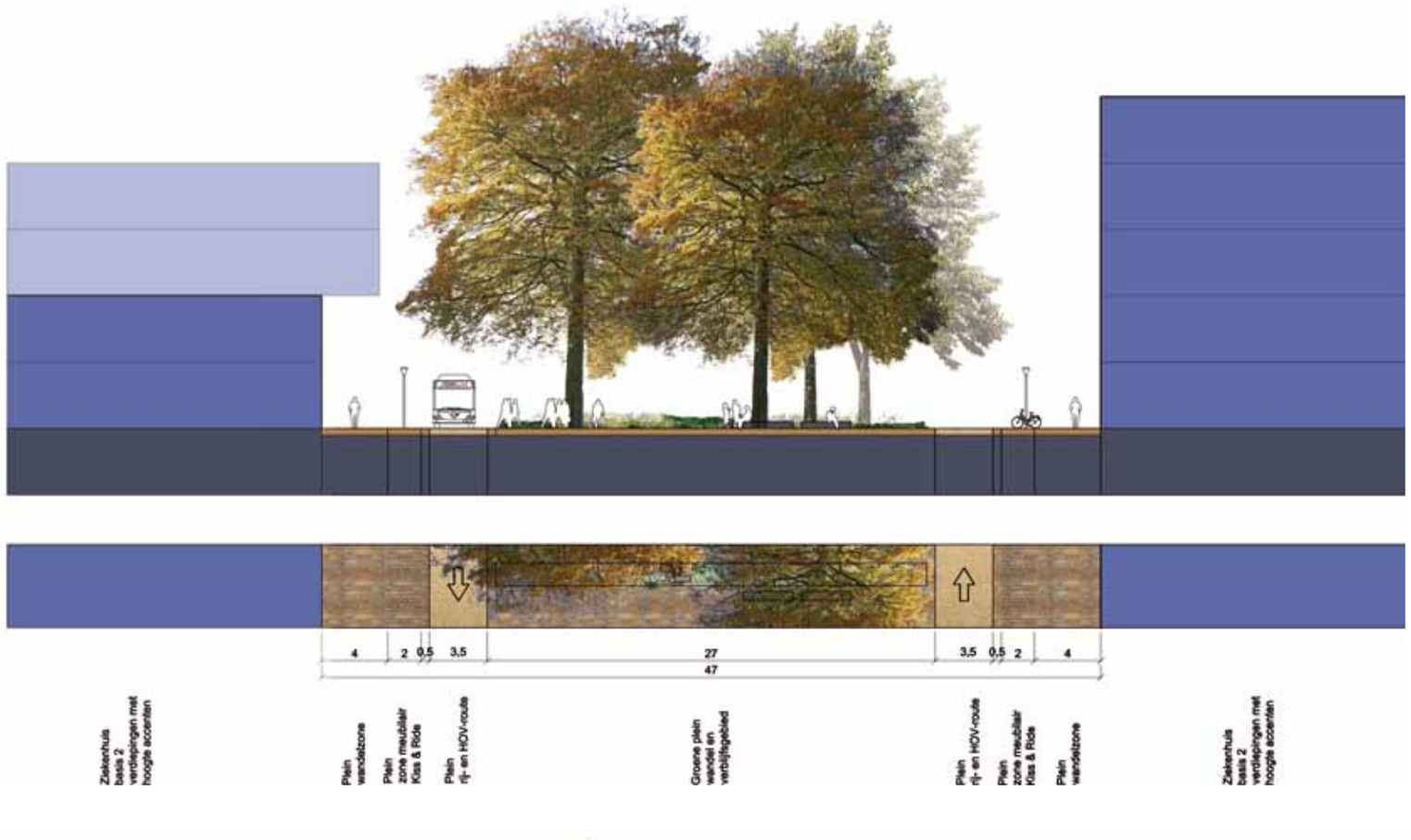
Voor straatmeubilair geldt hetzelfde als bij materialen, terughoudend en functioneel, maar wel mooi in eenvoud. Voor de toepassing van meubilair geldt terughoudendheid. Alleen daar meubilair toepassen waar verwacht kan worden dat het gebruikt gaat worden. Het moet het verblijfskarakter op die plekken versterken. Toegepaste materialen zijn hout en staal.
Voor de verlichting wordt grote terughoudendheid voorgesteld. Het gebied ontleent zijn karakter door een zekere donkerheid. Uiteraard moeten sommige delen veilig verlicht worden, maar andere kunnen terughoudend of niet verlicht worden. De toe te passen armatuur kan een parkarmatuur zijn die het verblijfskarakter van het gebied benadrukt. De mast van de armatuur wordt uitgevoerd in hout.

Relatie ondergrondse infrastructuur, transformatorhuisjes, controlekastjes, etc.

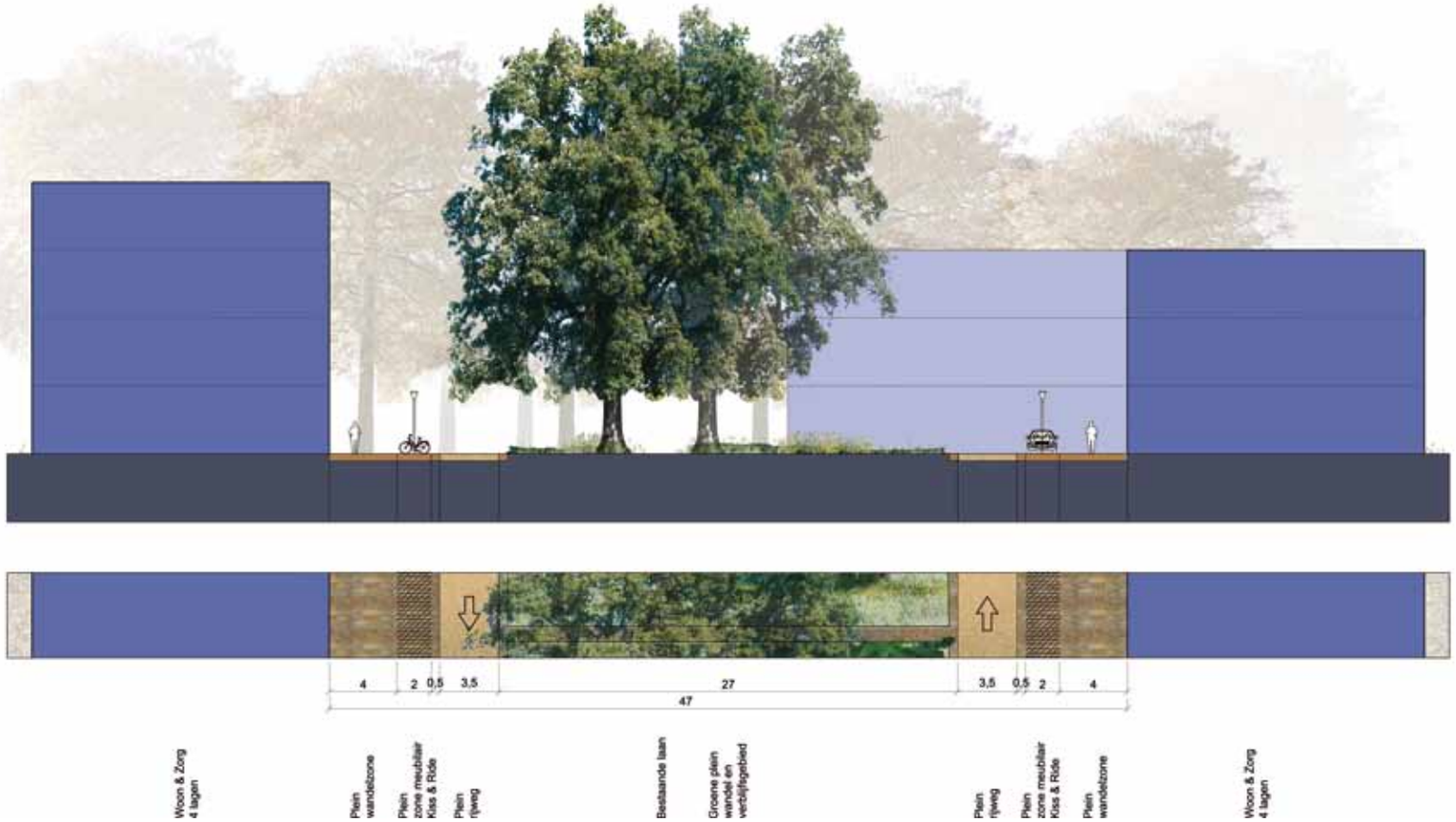
In de planvorming is het essentieel de ondergrondse infrastructuur van meet af aan mee te nemen. Dit bepaalt in grote mate de boomstructuur. Alle transformatorhuisjes, controlekasten en dergelijke dienen zoveel als mogelijk in de gebouwen geïntegreerd te worden.



integraal ontwerp van elementen in openbare ruimte



doorsnede 3 zorgboulevard pleindeel



doorsnede 4 zorgboulevard parkdeel



Zorgboulevard

De zorgboulevard vormt het hart van het zorgpark. Het is een levendige ontmoetingsplek waar de entrees van alle zorggebouwen aanliggen. De zone wordt gebruikt als kiss&ride, entreegebied voor de SEH, om te wandelen, als fietsroute, plek om lekker te zitten en te verblijven maar ook om te flaneren. Op de zorgboulevard komen twee sferen bij elkaar, enerzijds het natuurlijke bos in de vorm van bestaande bomen die worden ingepast, anderzijds meer gecultiveerde delen die verhard zijn en de sfeer van een plein uitademen.

Op de zorgboulevard kan onderscheid worden gemaakt in een brede stoepenzone die de boulevard omlijst, een smalle rijloper en een breed middengebied. Alle gebouwen ontsluiten aan de brede stoepenzone. Deze zone varieert in breedte, in het noorden (op het zuiden, in de zon) is de zone breder dan in het zuiden. In het noorden grenzen de meest gebruikte gebouwen. Op de stoepenzone is ruimte voor allerlei functionele zaken zoals de HOV-halte, een kiss&ride, fietsrekken, prullenbakken e.d. De stoepenzone wordt uitgevoerd in een duurzaam materiaal, bijvoorbeeld een natuursteen met een zandkleurige (beige, grijze) uitstraling (bv gneiss, leisteen).

Nieuwe onsluitingswegen: boswegen

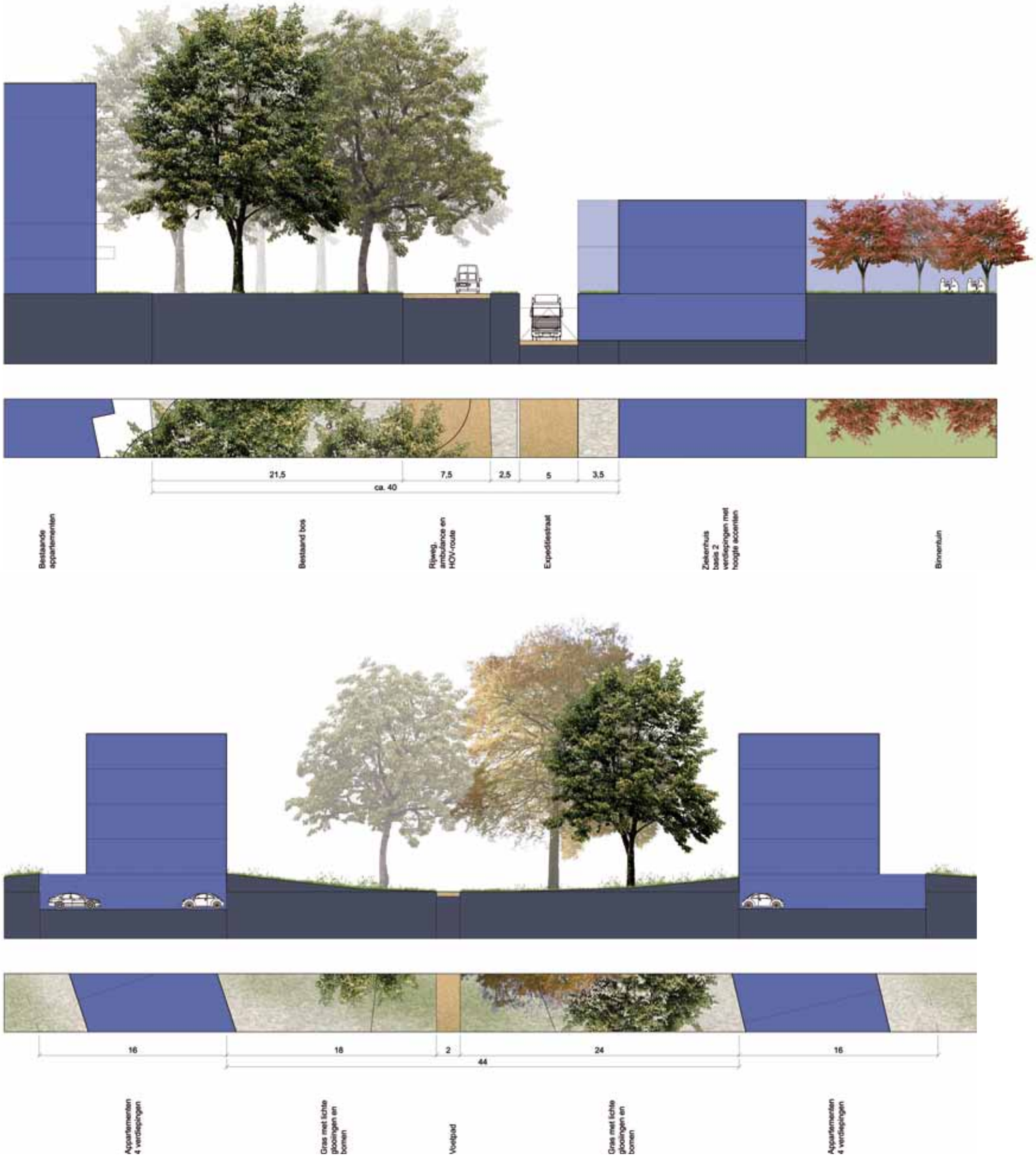
Door het bos liggen een tweetal nieuwe boswegen. De weg naar het ziekenhuis wordt optimaal ingepast in het bestaande beukenbos. Dit zal ook grotendeels het karakter van de weg bepalen. Dit bos wordt aangevuld met nieuwe bomen en deels een struiklaag van rododendrons. Door de weg licht te laten uitbuiken kunnen tussen het parkeergebouw en de weg veel beuken blijven staan en wordt het zicht op het bos en vervolgens het ziekenhuis benadrukt. De weg zelf zal verhard worden met zandkleurig asfalt. De voetpaden worden in zandkleurige klinkers bestraat en de fietspaden worden ook in zandkleurig asfalt uitgevoerd. De andere bosweg vormt de ontsluiting voor nieuwe landgoederen op het terrein van het huidige Merem Behandelcentra en HPG. Deze weg wordt op dezelfde manier gematerialiseerd als de andere. Het verschil zit in de voet- en fietspaden. Deze liggen separaat van de weg in de bestaande laan.

HOV-baan

Deze route wordt niet alleen door het openbaar vervoer gebruikt maar ook voor laden en lossen en calamiteiten. Het moet dus een functionele weg zijn. De weg zelf wordt ook verhard met zandkleurig asfalt in een breedte van 7,5 meter. Langs de weg komt ter plekke van het ziekenhuis een op- en afrit naar een laad- en losdeck op niveau -1. De weg ligt vrij in het bos met bomen aan weerszijden van de weg. Het voetpad ligt vrij langs het gebouw.
Door de weg een bosweg te laten zijn, wordt vermeden dat het een “achterkantenkarakter” krijgt. De exacte ligging wordt momenteel nader onderzocht.

Recreatieve netwerk

In het stelsel van paden is een duidelijke zonering aangebracht. De paden dichtbij de zorgpark worden comfortabel verhard met zandkleurig asfalt of met halfverharding, en de paden verderop worden niet verhard. Ook het onderhoud neemt af van west naar oost. Het rondje Hilversum krijgt een zandkleurige asfaltverharding met een breedte van 2 meter.



doorsnede 5 HOV-route/ambulancedienst/expeditie

doorsnede 6 (zorg)woonbuurtje



Groene wig

De groene wig vormt een weide van de stad tot het landgoed. Vanaf het landgoed wordt de kerktoren in de verte weer zichtbaar, omgekeerd vormt de weide een prachtige entree en zichtrelatie vanuit Hilversum. Deze ruimte wordt eenvoudig ingericht met gras en bomen langs de zijkanten. Deze boomgroepen moeten voorkomen dat de aanpalende gebouwen teveel impact hebben op de ruimte. Het gras wordt bij voorkeur natuurlijk beheerd, bijvoorbeeld door begrazing. Langs de randen liggen wandelpaden.

Bos en parkgebieden

Zoals reeds gememoreerd is het bos heel divers qua beplantingen. Het bos wordt zoveel mogelijk omgevormd naar een natuurlijk type bos, waarin de hoofdsoorten vooral eik en beuk zijn. De diverse gebieden op het terrein van Merem bevatten nu enkele exoten, dat kan zo blijven. In de uitwerking kan onderzocht worden of dat gebied niet verder kan worden versterkt.

Binnentuinen

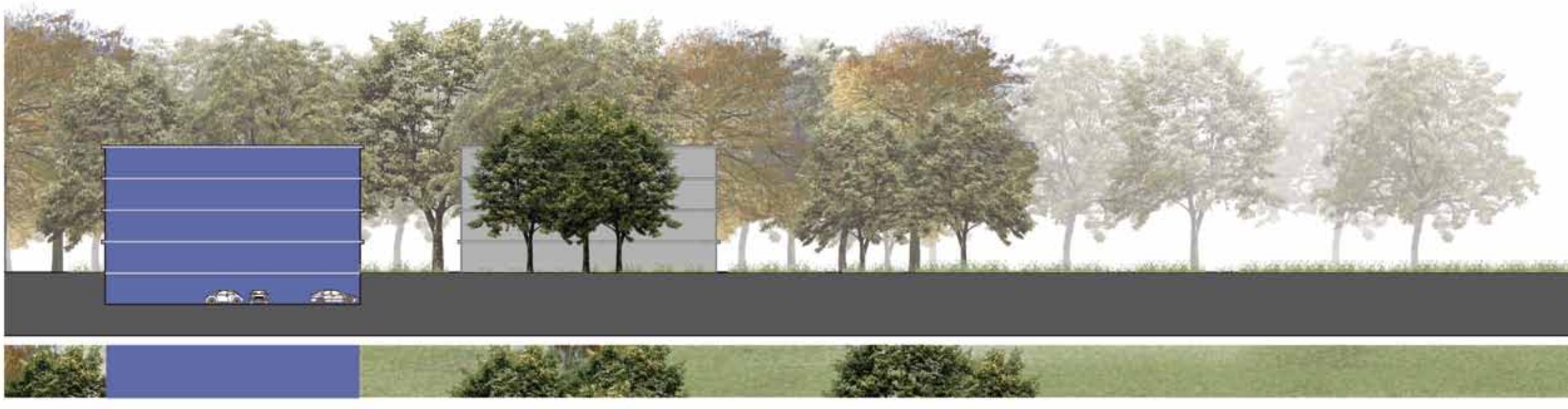
Het complex van het Tergooiziekenhuizen en Merem Behandelcentra zal gezien de omvang van het programma meerdere binnentuinen of patio's krijgen. Dit kan ook bij andere zorggebouwen binnen het park het geval zijn. De binnentuinen zijn onderdeel van het gebouw. Hierin komen voorzieningen voor gebruikers van het gebouw, bijvoorbeeld terrassen. De materialisering mag aansluiten bij het gebouw. Daarnaast wordt gezocht naar een sterke verwantschap met het landschap. Dit kan in de materialisatie, maar liever in een rechtstreekse ruimtelijke verbinding. Hierbij is het niet de bedoeling dat er overal hekwerken voor de veiligheid ontstaan.

Daktuinen

In het onderdeel dat de gebouwen beschrijft is opgenomen dat de daken uitgevoerd worden in mossedum. Dat biedt voor verblijvende cliënten op de derde tot de vijfde verdieping zicht op een tuin. Deze groene daken kunnen behoorlijk vrij ingericht worden. Hier kan vooral gebruik gemaakt worden van grafische patronen, aangezien het hier om het zicht gaat. Deze patronen kunnen in relatie met de gevel ontworpen worden.



palet van kleur- en materiaalgebruik in de openbare ruimte





doorsnede 7 Landgoederen aan de wig





klokkentoren van kloostergebouw

Bijlage 1: ‘Visie en Randvoorwaarden Monnikenberg’ (gemeente Hilversum,2003)

Ondergrond (cultuurhistorie)

- De verwachting is dat in het plangebied geen archeologische vondsten worden aangetroffen..

Landschappelijke waarden

- Benutting van waardevolle bomen in de cultuurhistorische lanen.
- Benutting van de brede bosrand aan de zuidwestkant en aan de noord-oostkant van het perceel van Heideheuvel.
- Zoveel mogelijk benutten van natuurlijk reliëf.

Ecologie: flora en fauna

- De afgelopen 20 jaar is de ecologische waarde achteruit gegaan. Door het opstellen van een inrichtings- en beheerplan dat gericht is op het behoud en ontwikkeling van ecologische waarden in het gebied kan de ecologische kwaliteit weer toenemen.
- Is het niet verwachten dat er een negatieve invloed instandhouding van populaties van voorkomende soorten (vleermuizen en vogels) optreedt en gezien de vastgestelde lage dichtheden hiervan zijn compenserende maatregelen niet nodig. In de omgeving is in ruime mate fourageergebied voor vleermuizen aanwezig, daarom is compensatie in de vorm van alternatief jachtgebied niet nodig.
- Ontheffing aanvragen in het kader van art. 75 van de Flora- en Faunawet voor beschermde diersoorten, namelijk mol, leermuizen, eekhoorn, konijn en bruine kikker.
- Algemene ontheffing aanvragen voor het verstoren van vogels buiten het broedseizoen in een niet als Vogelrichtlijn aangemerkt gebied.

Waterhuishouding

- De grondwaterstand zal in Monnikenberg door verhadrng en factoren van buitenaf toenemen. Aangeraden wordt om ondergrondse bouwwerken waterdicht uit te voeren in verband met grondwateroverlast..
- Om wateroverlast te voorkomen moeten er voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor tijdelijke berging (regenwatervijver, wadi’s)Er moet naar gestreefd worden om zoveel mogelijk water te bergen en vervolgens schoon regenwater te infiltreren volgens de trits vasthouden, bergen en afvoeren.
- De bergingsvijvers met infiltratie zullen in de ruimtelijke inrichting moeten worden meegenomen. Komen deze op particulier terrein dan zal dat contractueel moeten worden vastgelegd.
- Bij bebouwing inclusief parkeerplaatsen en riolering dient vanwege het grondwaterbeschermingsgebied 2 een melding gemaakt te worden bij de Provincie Noord-Holland.

Risicocontour spoor en geluidhinder

- Binnen een zone van 18 meter vanaf het hart van de spoorlijn mag niet gebouwd worden. Na het ontwerp masterplan kan het groepsrisico van het spoor berekend worden alsmede de geluidbelasting op de gebouwen door weg- en railverkeer. Op basis van een akoestisch onderzoek kan bekeken worden welke maatregelen genomen moeten worden om eventueel te hoge belastingen te verminderen.

Netwerk

- Door een aanpassing van de Buitenring Oost zal de ontsluiting van het ziekenhuisterrein verplaatst moeten worden naar de Soestdijkerstraatweg..
- Er is voldoende parkeerruimte voor auto’s. De parkeerruimte bevindt zich bij voorkeur onder de gebouwen.
- Een vrijliggende busbaan, Hoogwaardig Openbaar Vervoer genaamd, zal vanuit Huizen langs de Monnikenberg lopen richting centraal station.

Occupatie

- Het stedenbouwkundig streefbeeld is die van gebouwen in het bos, die op een ontspannen wijze verkaveld zijn.
- De stedenbouwkundige structuur moet zo vormgegeven worden dat verdere uitbreiding van de stad in oostelijke richting niet mogelijk is.
- Naar het oosten toe wordt de bebouwing extensiever en losser/opener.
- Langzaam verkeer dient vanuit de westkant het gebied in te kunnen en het gebied moet openbaar toegankelijk worden.
- Intensief ruimtegebruik is het uitgangspunt bij de inrichting, het bebouwingspercentage zal relatief laag moeten blijven.

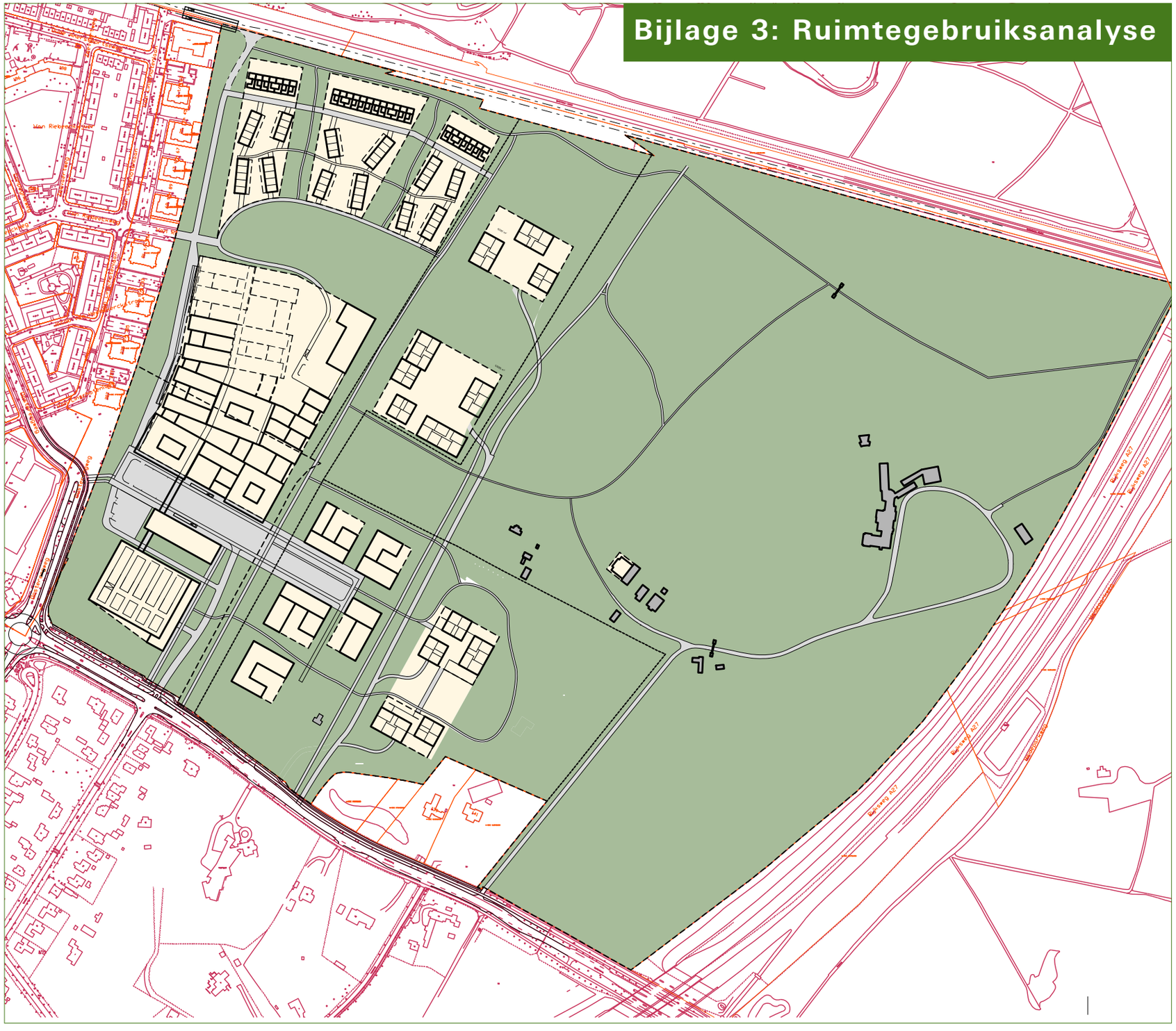
Duurzame inrichting

- In samenwerking met marktpartijen en adviseurs mogelijkheden uitwerken voor integrale duurzaamheidsvisie, energievisie en parkmanagement..

Bijlage 2: Programmatische uitgangspunten

	m2 bruto vloeroppervlakte	noodzakelijk programma		werkelijk programma laag			uitbreidingmogelijkheden of nader toe te voegen programma laag				maximaal masterplan
1	**Tergooiziekenhuizen**										
	algemeen ziekenhuis TGZ	45.000									
	kelder			1	4.500	4.500					
	BG & 1e laag			2	11.000	22.000	2	7.500	15.000		
	3e, 4e, 5e laag			3	6.000	18.000	2	6.000	12.000		
	gemeenschappelijk met Merem			1	834	834					
		46.000				**45.334**			**27.000**		**72.300**
2	**Merem**										
	revalidatiekliniek/behandelgebouw	13.000									
	BG & 1e laag			2	6.000	12.000					
	3e, 4e laag			1	2.000	2.000	1	2.000	2.000	(extra laag)	
		13.000				**14.000**			**2.000**		**16.000**
3	**Mythylschool**										
	Mytylschool - gebouw	3.700									
	BG			1	1.400	1.400					
	1e laag			1	1.400	1.400					
	2e laag						1	1.400	1.400		
		3.700				**2.800**			**1.400**		**4.200**
	mytylschool - plein	**1.500**									
4	**Zorggebouw met (commerciële en reguliere) zorg**										
	trombosedienst	800									
	kantoorfuncties voor TGZ	2.500									
	fysiotherapie/revalidatie/welness	2.200									
	dialysecentrum 't Gooi (begane grond)	1.250									
	radiotherapie NKI - AVL (dependance)	2.200									
				5	2.000	10.000					
		8.950				**10.000**					**10.000**
5	**Zorg- en kantoorfuncties voor derden**						4	1.500	6.000		
									6.000		**6.000**
6	**Zorg- en kantoorfuncties voor derden**						4	1.500	6.000		
									6.000		**6.000**
7	**Zorg- en kantoorfuncties voor derden**						3	1.000	3.000		
									3.000		**3.000**
8	**Hilverzorg (2 afzonderlijke gebouwen)**										
	Gerontopsychiatrie	4.100		2	2.100	4.200	1	2.100	2.100		
	NAH	2.500		2	1.700	3.400	1	1.700	1.700		
		6.600				**7.600**			**3.800**		**11.400**
9	**Parkeergebouw + zorg en kantoorfuncties voor derden**										
	(6.250 m2 = 250 pp)	37.500		6	7.000	42.000					
		3.000		5	1.000	5.000					
		40.500				**47.000**					**47.000**
10	**Overige**										
	herplaatsen tennisvereniging MB										
	herplaatsen kinderdagverblijf Jeroen (SKH Hilversum)										
		118.750				**126.734**			**49.200**		**175.900**
11	**Wonen zorggerelateerd locatie TGZ**	300 woningen									
12	**Wonen op landgoed locatie Heideheuvel**	75-125 woningen									
13	**Wonen op landgoed locatie Hugenholtz**	35000 m2									
14	**Bestaande woningen en landgoed**	pm.									

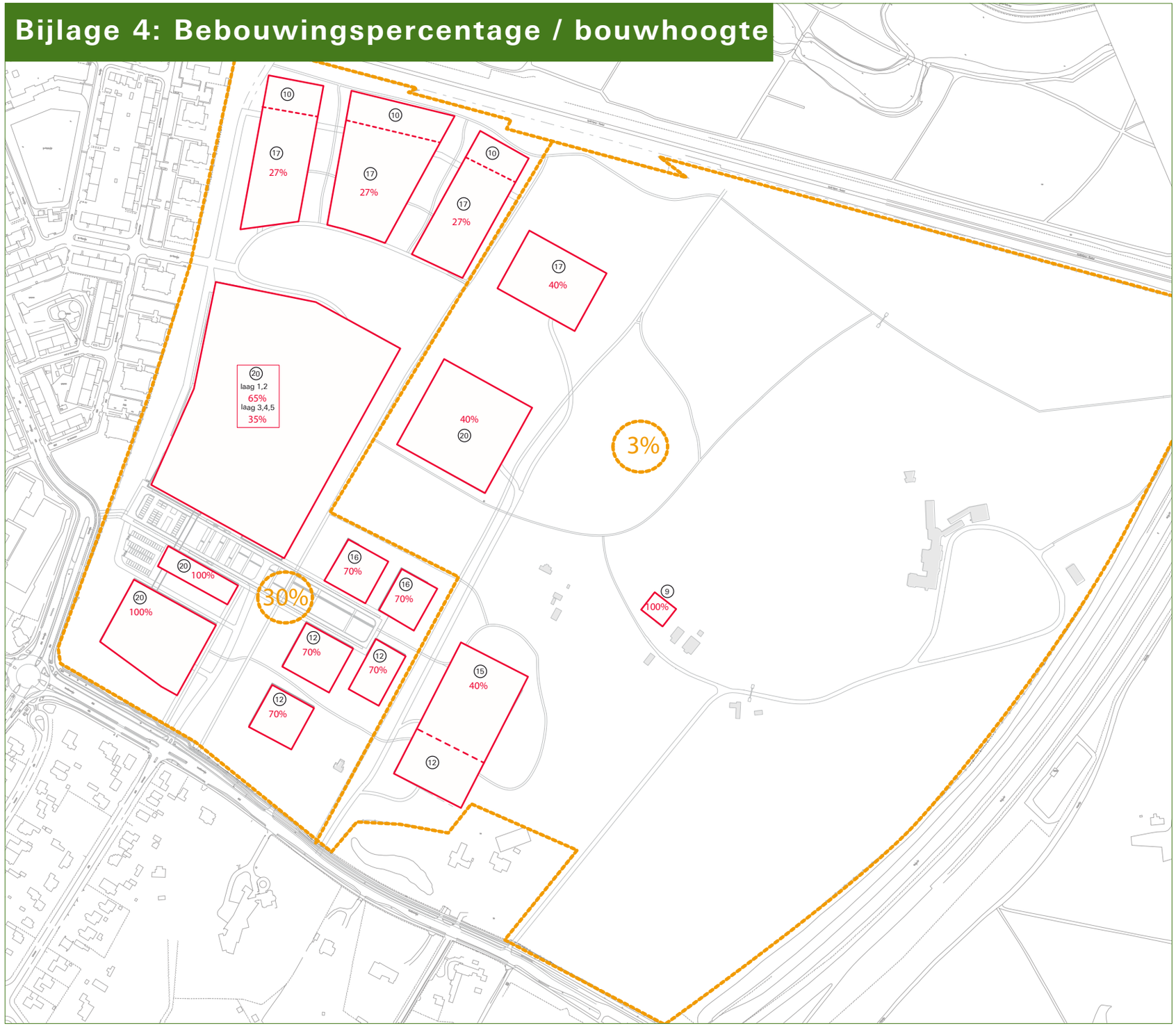
Bijlage 3: Ruimtegebruiksanalyse



	uitgeefbaar	ca. 122.000 m²
	verharding	ca. 47.000 m²
	openbaar groen/bos	ca. 578.000 m²

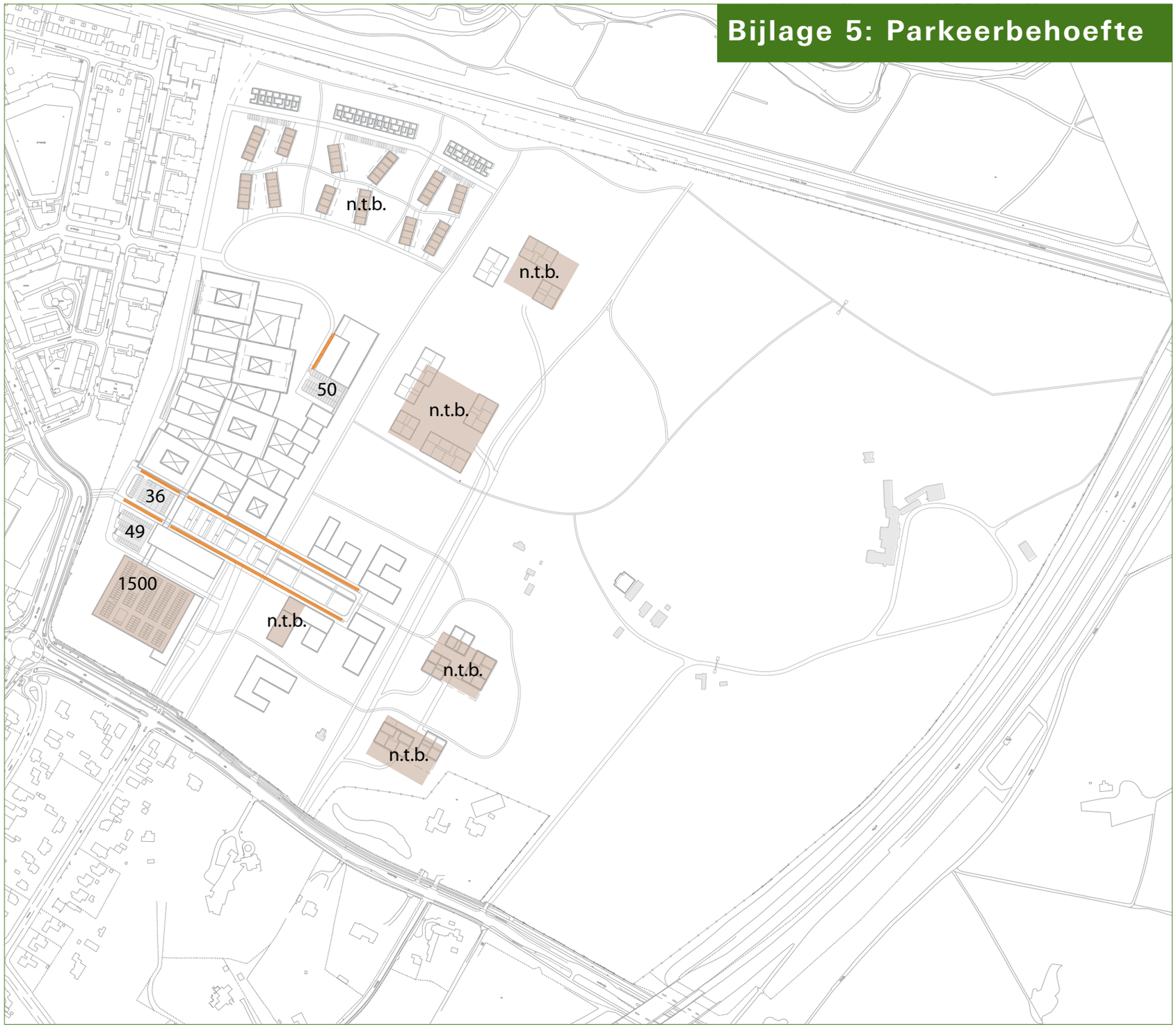
0 100 200

Bijlage 4: Bebouwingspercentage / bouwhoogte



- bouwvelden
- 18 bouwhoogtes in meters
- 70% maximaal bebouwingspercentage per bouwveld en op maaiveld gemeten
- 3% maximaal bebouwingspercentage per deelgebied

Bijlage 5: Parkeerbehoefte



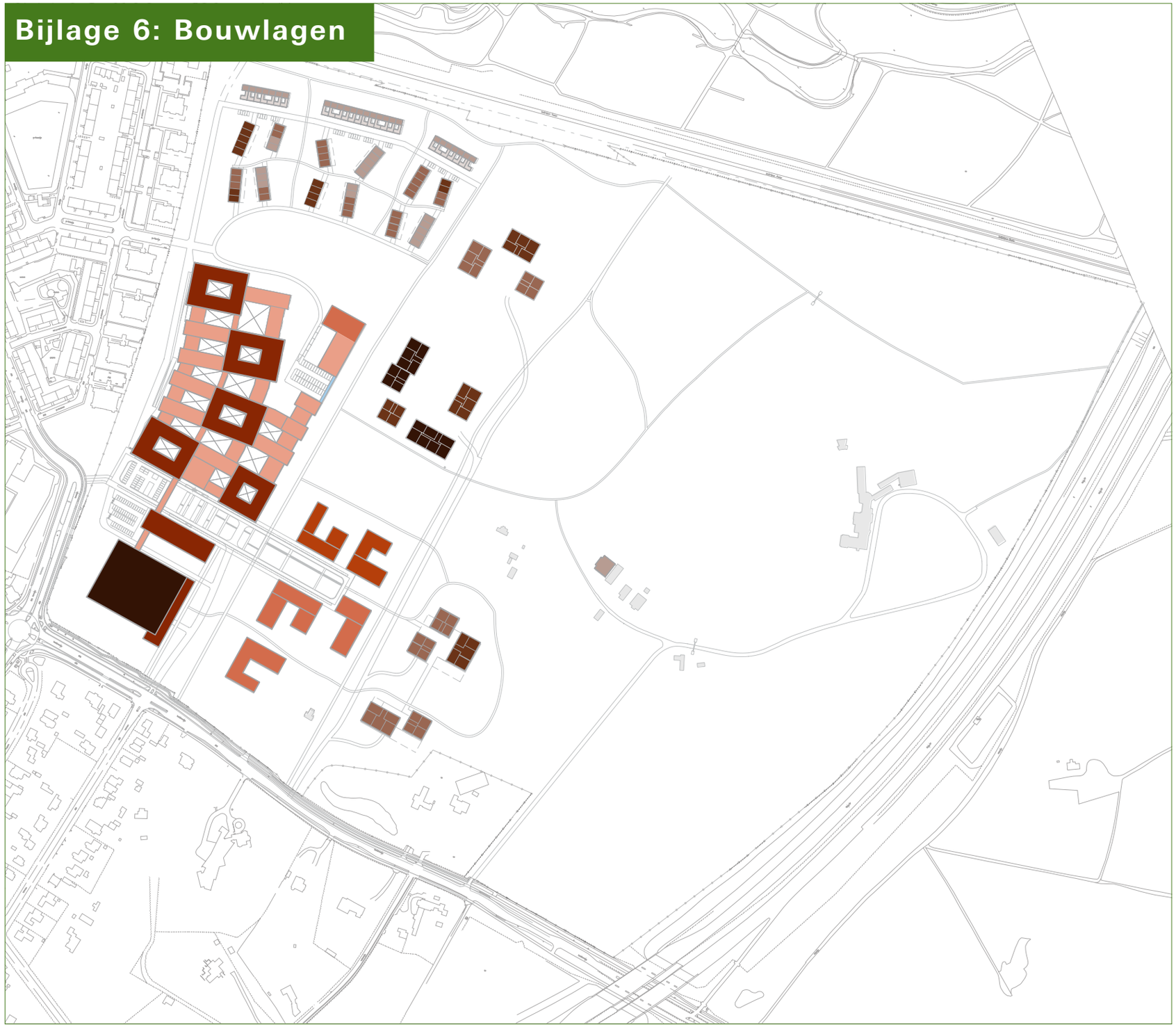
gebouwd parkeren

maaiveld parkeren

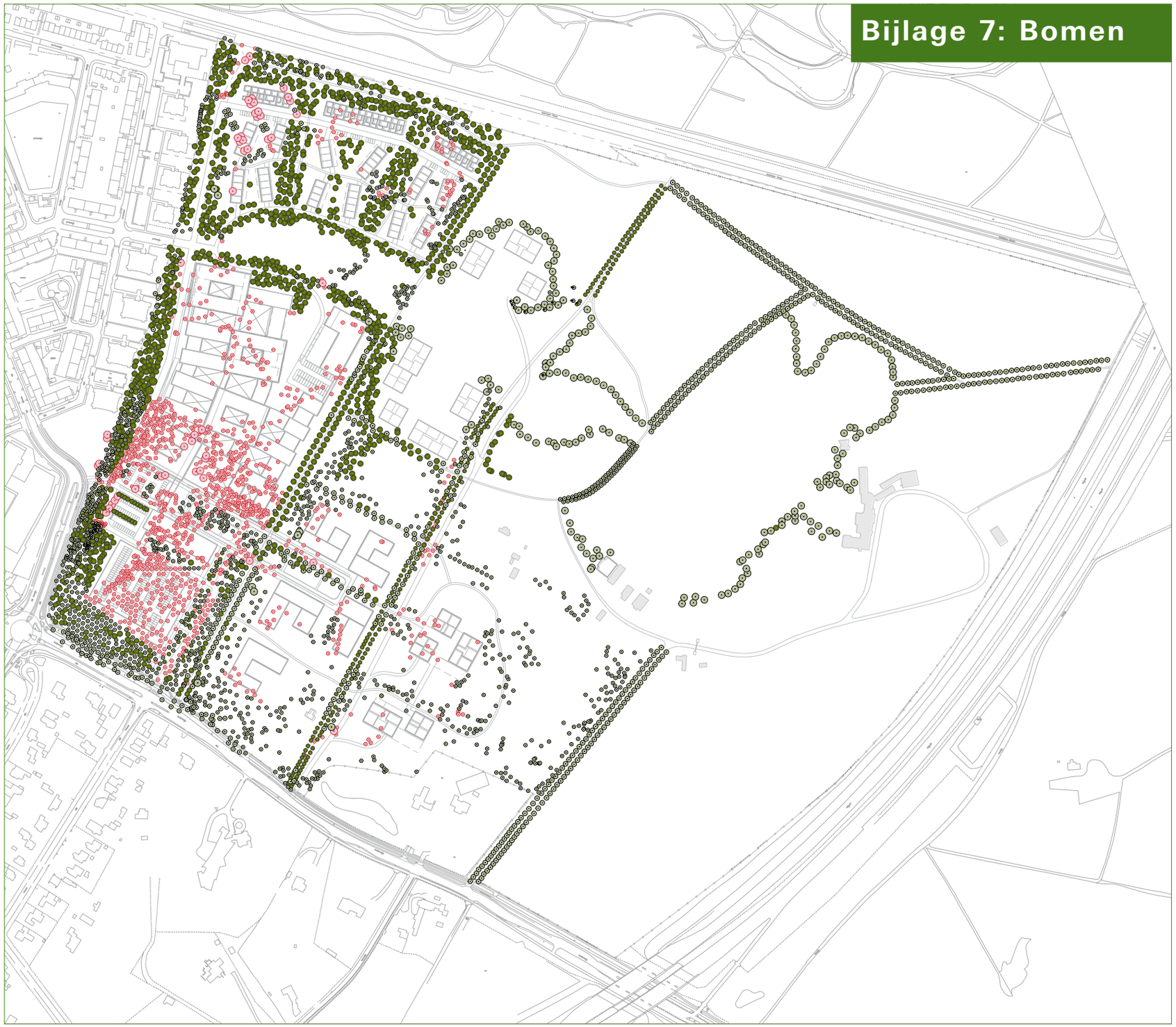
kiss en ride

n.t.b. = nader te bepalen

Bijlage 6: Bouwlagen



Bijlage 7: Bomen



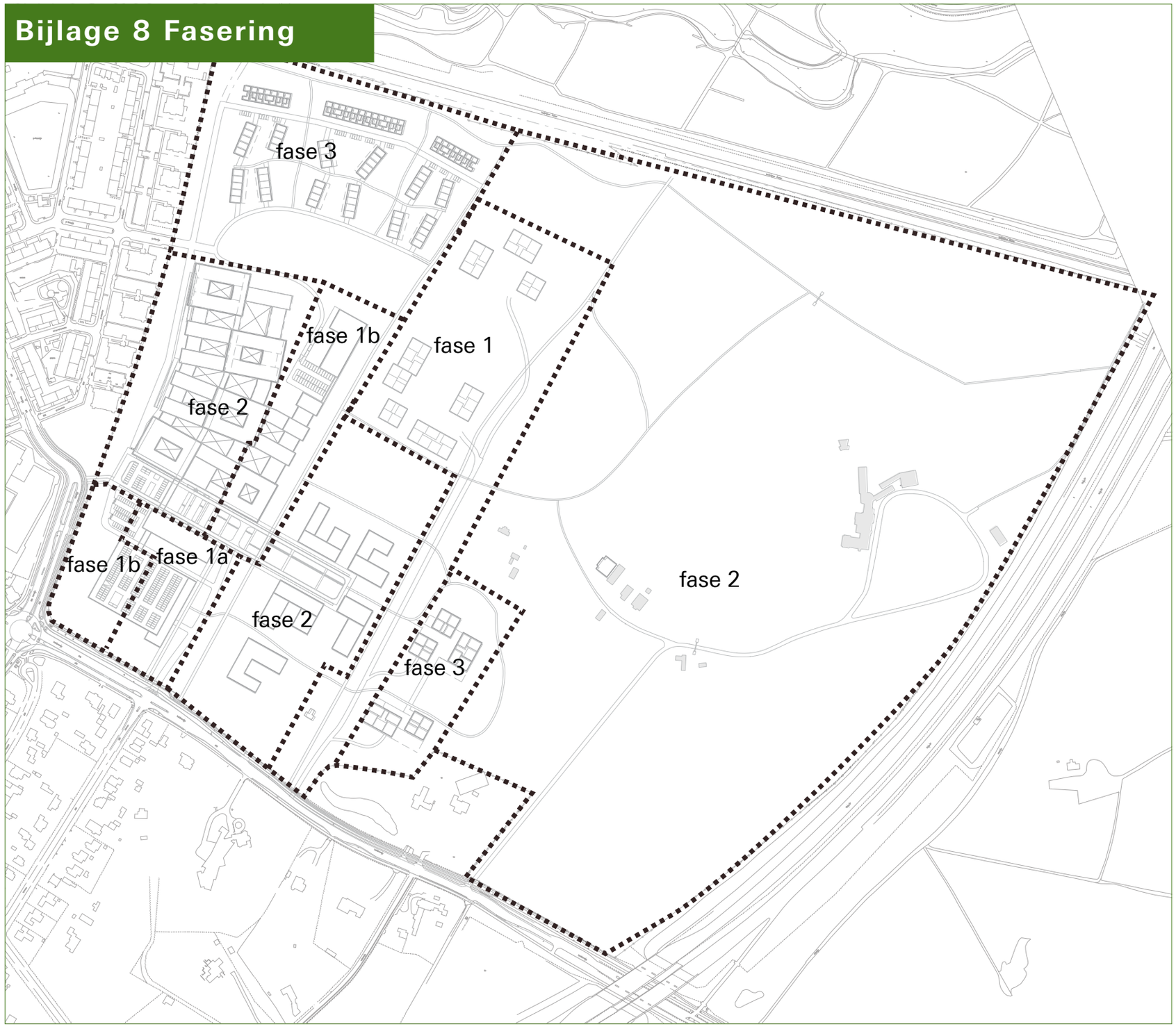
bestaande bomen

te kappen bomen

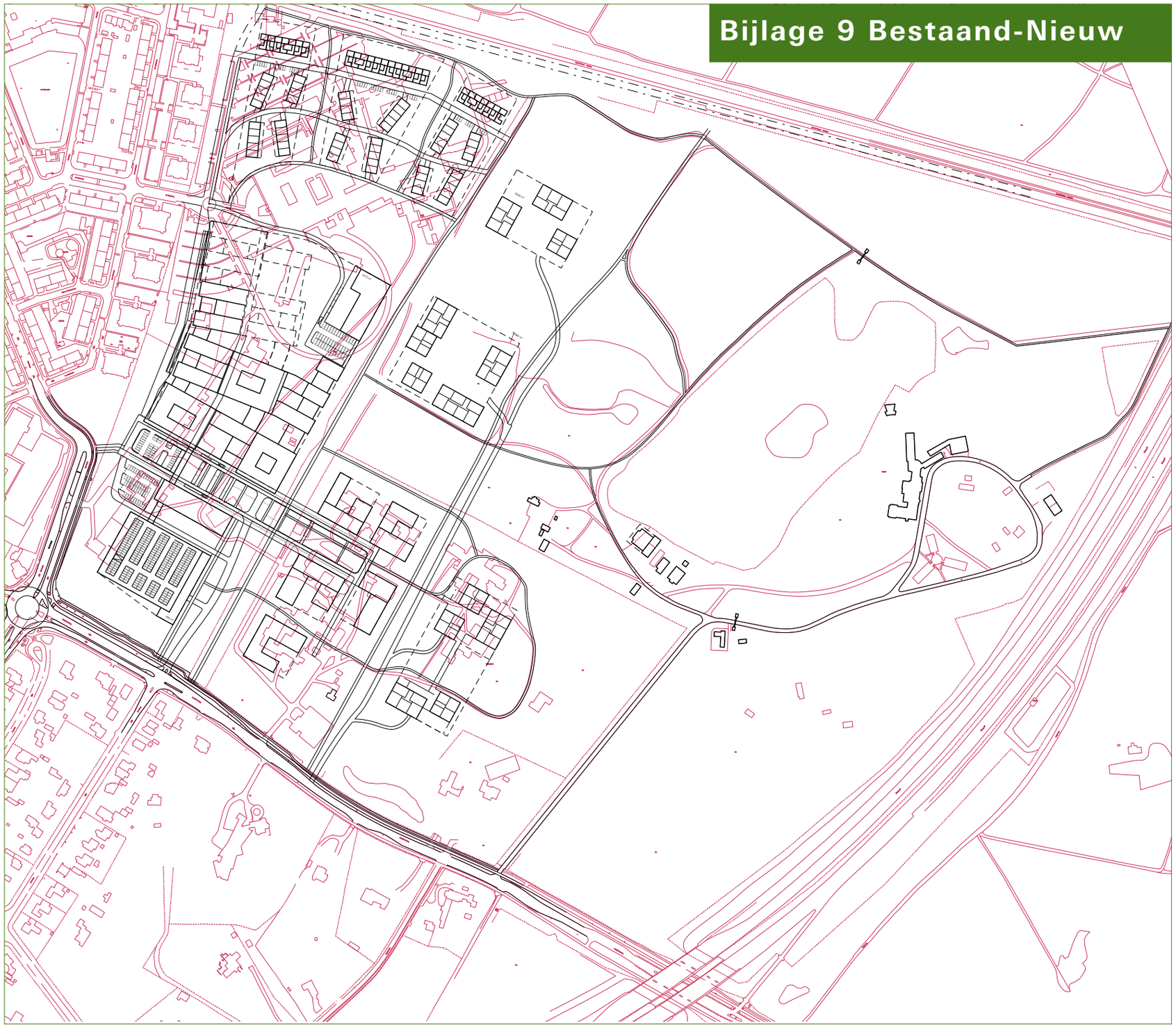
nieuw te planten bomen

0 100 200

Bijlage 8 Fasering



Bijlage 9 Bestaand-Nieuw



Colofon

4 April 2011
Projectnummer 2533

Ontwerp Maartje Luisman (SVP)
Erwin Stoffer (SVP)
Wijnand Bouw (Bosch Slabbers)
Rien van Huis (Bosch Slabbers)
Caroline van Ammerlaan (Bosch Slabbers)

Met medewerking van Bert Jan Grevink (PTG advies)
Jarno Nillesen (Wiegerinck)
Sandra Dijkstra (Wiegerinck)
Guus van Meurs (GVM Ontwikkeling en Management BV)

In opdracht van Tergooiziekenhuizen
Merem Behandelcentra
HPG
GNR

Grafische vormgeving Erwin Stoffer

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw

SVP Architectuur en Stedenbouw
‘t Zand 17
Postbus 465
3800 AL Amersfoort
telefoon: 033 470 11 88
internet: www.svp-svp.nl