

Actualisatie Masterplan Monnikenberg

Bovenregionaal innovatief gezondheidspark en versterking van het landgoed en de natuur

26 januari 2017 versie 3.0

Actualisatie Masterplan Monnikenberg

Bovenregionaal innovatief gezondheidspark en versterking van het landgoed en de natuur

Gemeente Hilversum

26 januari 2017 versie 3.0

Projectnummer 2896D

bosch slabbers
TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN

SVP

architectuur en stedenbouw


tergooi



GOOIS NATUURRESERVAAT

merem
Behandelcentra

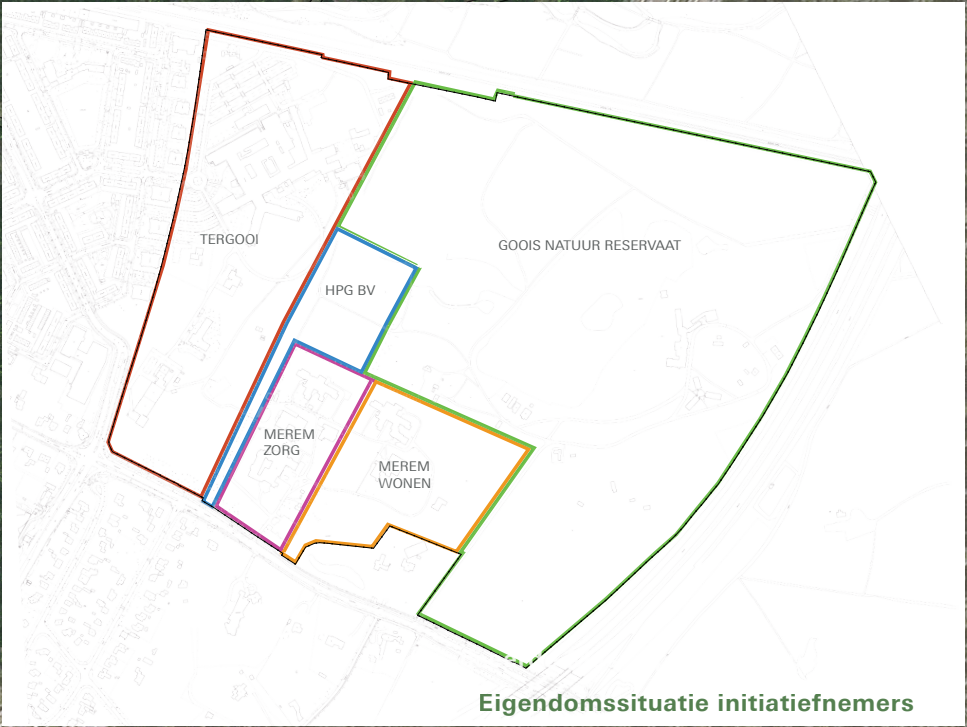
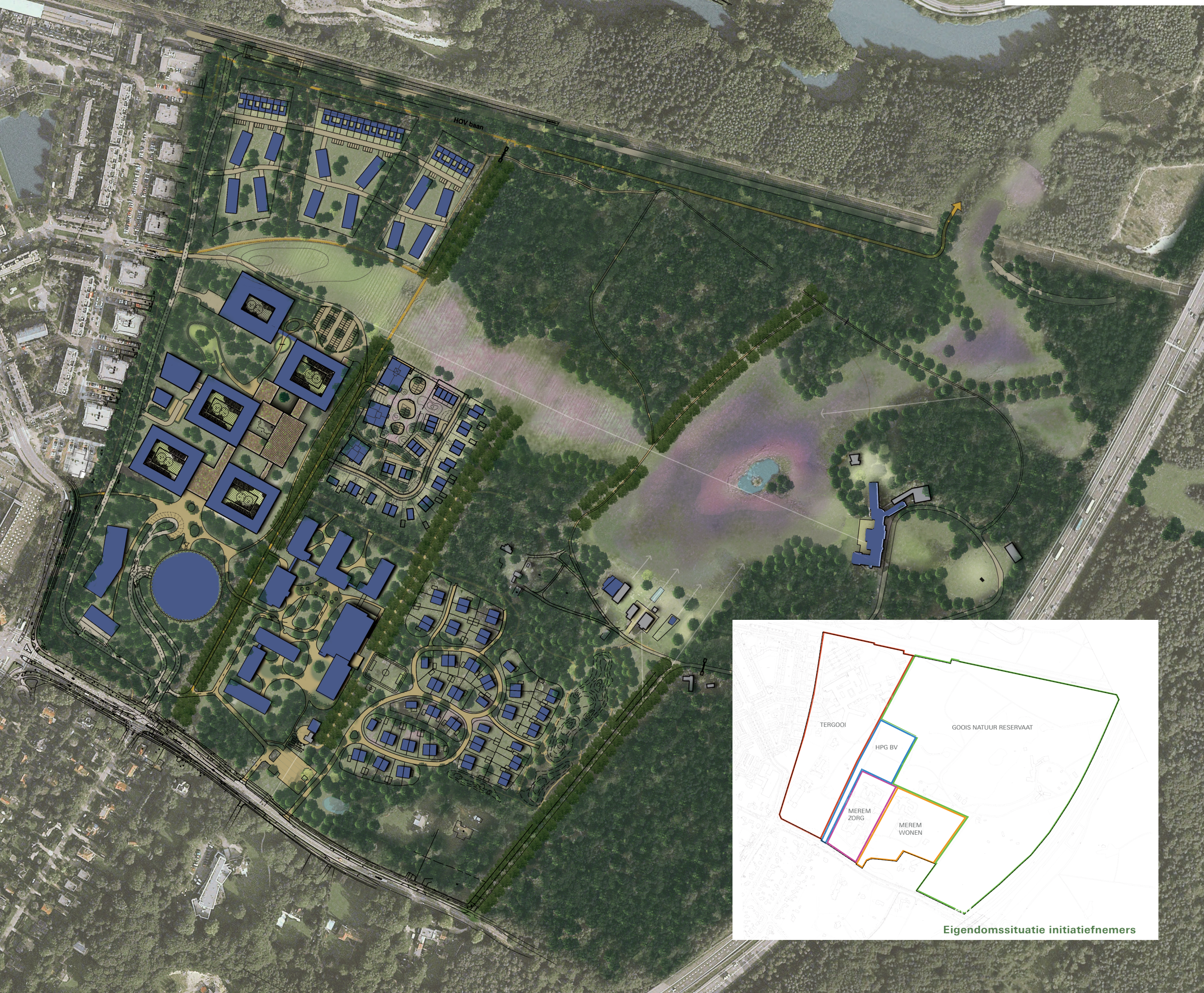

HUGENHOLTZ PROPERTY GROUP
HILVERSUM B.V.





Inhoud

1. Inleiding	7
2. Wijzigingen in het raamwerk	9
3. Aanvulling ambitie- en inspiratiedocument	15
4. Tergooi	19
5. Merem zorg	25
6. Merem wonen	29
6. HPG	33
7. GNR	37
Bijlage 1: Benodigde aanpassingen in bestemmingsplan	39
Bijlage 2: Fasering	40



Eigendomssituatie initiatiefnemers

1. Inleiding

Aanleiding actualisatie

In 2011 is door SVP Architectuur en Stedenbouw en Bosch & Slabbers in opdracht van de vierinitiatiefnemers, Tergooi, Merem, HPG en GNR voor de gebiedsontwikkeling Monnikenberg een Masterplan en Ambitie- en inspiratiedocument opgesteld.

De afgelopen jaren is hard gewerkt aan de verdere uitwerking van de plannen. Dit heeft geleid tot voortschrijdende inzichten als gevolg van gewijzigde omstandigheden en op basis daarvan gemootiveerde aanpassingen in de beoogde planontwikkelingen. Een belangrijk onderdeel hiervan is dat het Masterplan Monnikenberg gefaseerd ontwikkeld zal worden. Dat vraagt om een gefaseerde ontwikkelstrategie die uitgaat van een ontwikkeling waarbij het gebied in elke fase aan kwaliteit toeneemt.

Het uitgangspunt bij alle ontwikkelingen is nog steeds een hoge ruimtelijke kwaliteit die recht doet aan de unieke locatie en een goede afstemming tussen zorg, wonen, landschap en natuur waarbij functies elkaar waar mogelijk versterken. In dit geactualiseerde masterplan en ambitiedocument is dit uitgangspunt alleen maar versterkt en verbeterd.

Onderstaand worden de belangrijkste gewijzigde uitgangspunten per partner opgesomd:

- Tergooi: de nieuwbouw van het ziekenhuis zal gefaseerd plaatsvinden. Daarnaast is een andere visie ontwikkeld op het gebied ten zuiden van het ziekenhuis. Dit gebied krijgt een veel landschappelijker karakter met minder dominante bebouwing doordat gekozen wordt voor sculpturale objecten in het groen, waaronder het nieuwe parkeergebouw, nevengebouw en RAV gebouw. Ook de zichtbaarheid van het ziekenhuis wordt zo verbeterd ten opzicht van het oorspronkelijke plan. De zorgboulevard wordt een ‘boskamer’ met een natuurlijke uitstraling, zo kunnen ook meer bestaande bomen worden ingepast. De thema’s duurzaamheid, healing environment en de verbinding tussen zorg en natuur krijgen ook nadrukkelijker aandacht in de buitenruimte.
- Merem: De nieuwbouw van Merem zal op haar eigen terrein gefaseerd plaats vinden. In het oorspronkelijke Masterplan was de nieuwbouw van Merem en de Mytylschool geïntegreerd met de nieuwbouw van het ziekenhuis. Voor Merem betekent de gefaseerde ontwikkeling dat als eerste wordt gestart met het neerzetten van een schoolcampus met zorg. De uitwerking daarvan start met het neerzetten van de Mytylschool en aanleunend behandelplein voor kinderen met een beperking. De bestaande tuinmanswoning wordt uitgebreid tot een nieuwe Theeberg (leerstage plek in een koffie/lunch setting) en maakt hier onderdeel van uit. In de tweede fase wordt de revalidatie campus gerealiseerd voor medische en geriatrische revalidatie. Met het vervallen van de zorgboulevard is de campusontwikkeling op het terrein van Merem gelijk aan de ontwikkeling van Tergooi gegroepeerd rondom ‘boskamers’. Ook hier kunnen veel bestaande bomen worden ingepast. Een deel van het terrein van Merem komt vrij ten behoeve van woningbouw. In het oorspronkelijke masterplan waren hier clusters gestapelde bebouwing/appartementen (ca. 150) voorzien in een groene landschappelijke setting. Op basis van een marktverkenning is het voornemen om hier een villawijkje te realiseren met ca. 65 grondgebonden woningen. Het wijkje krijgt een eigen ontsluiting aan de Soestdijkerstraatweg. In de actualisatie wordt

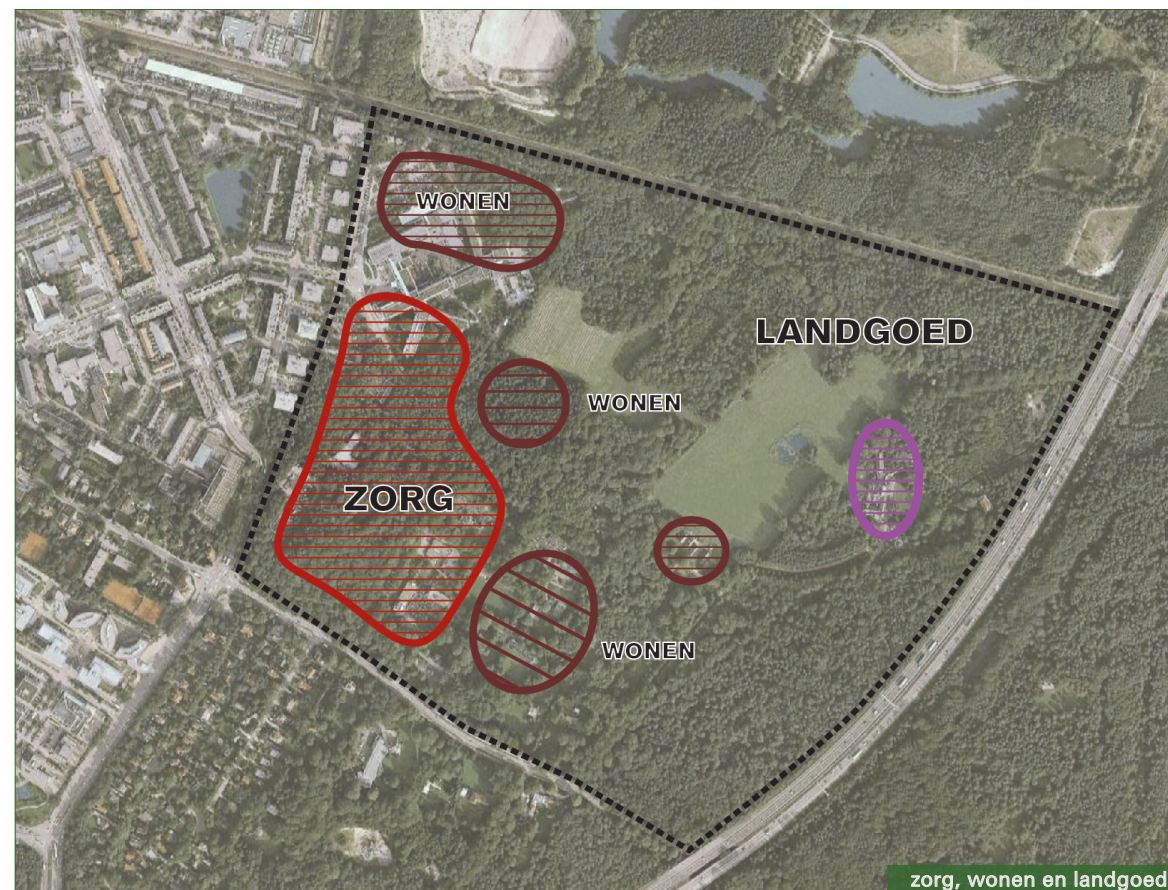
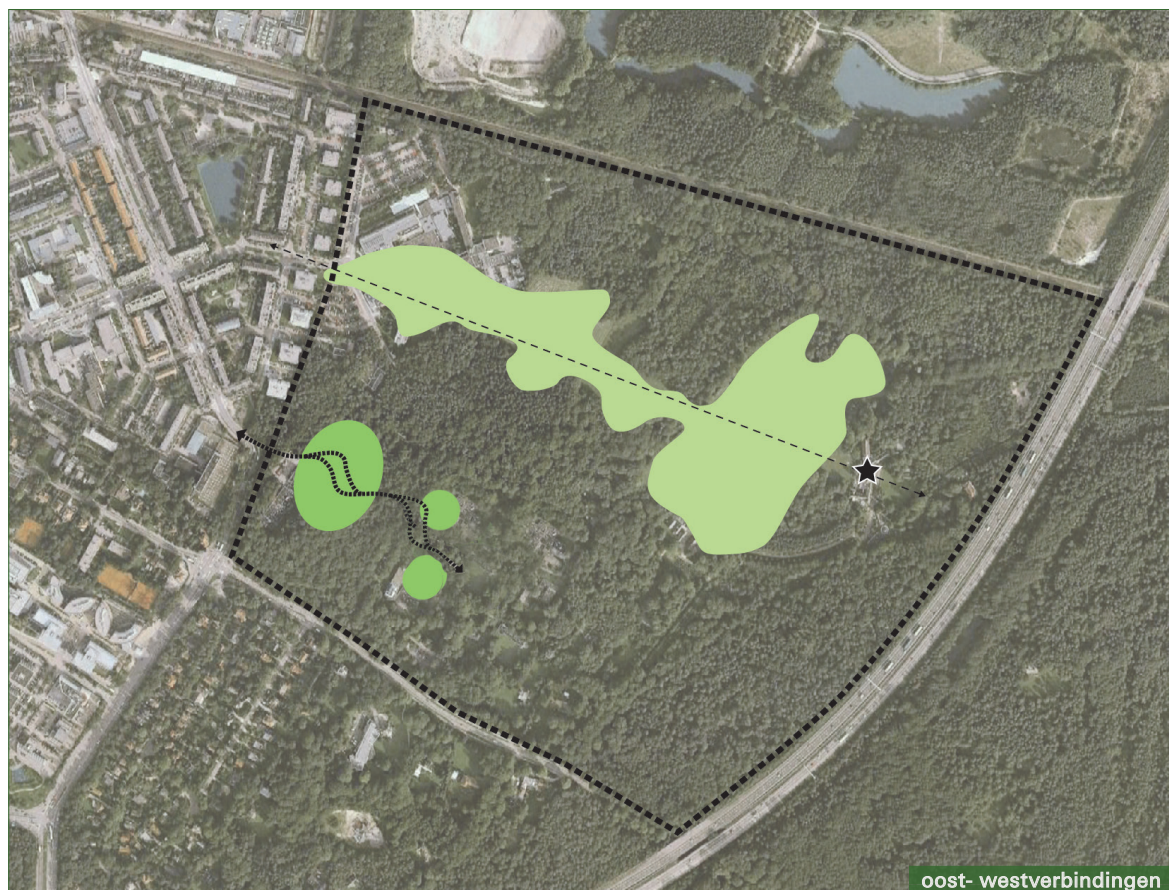
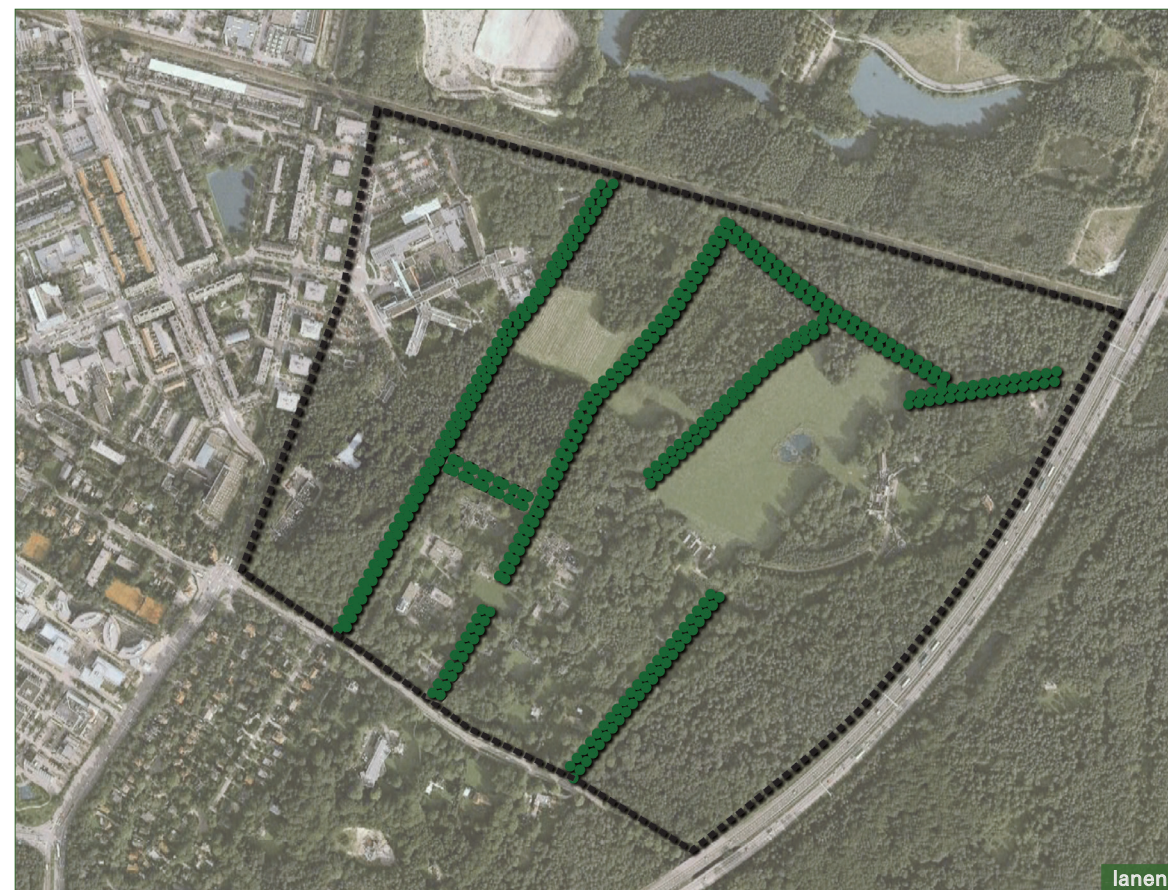
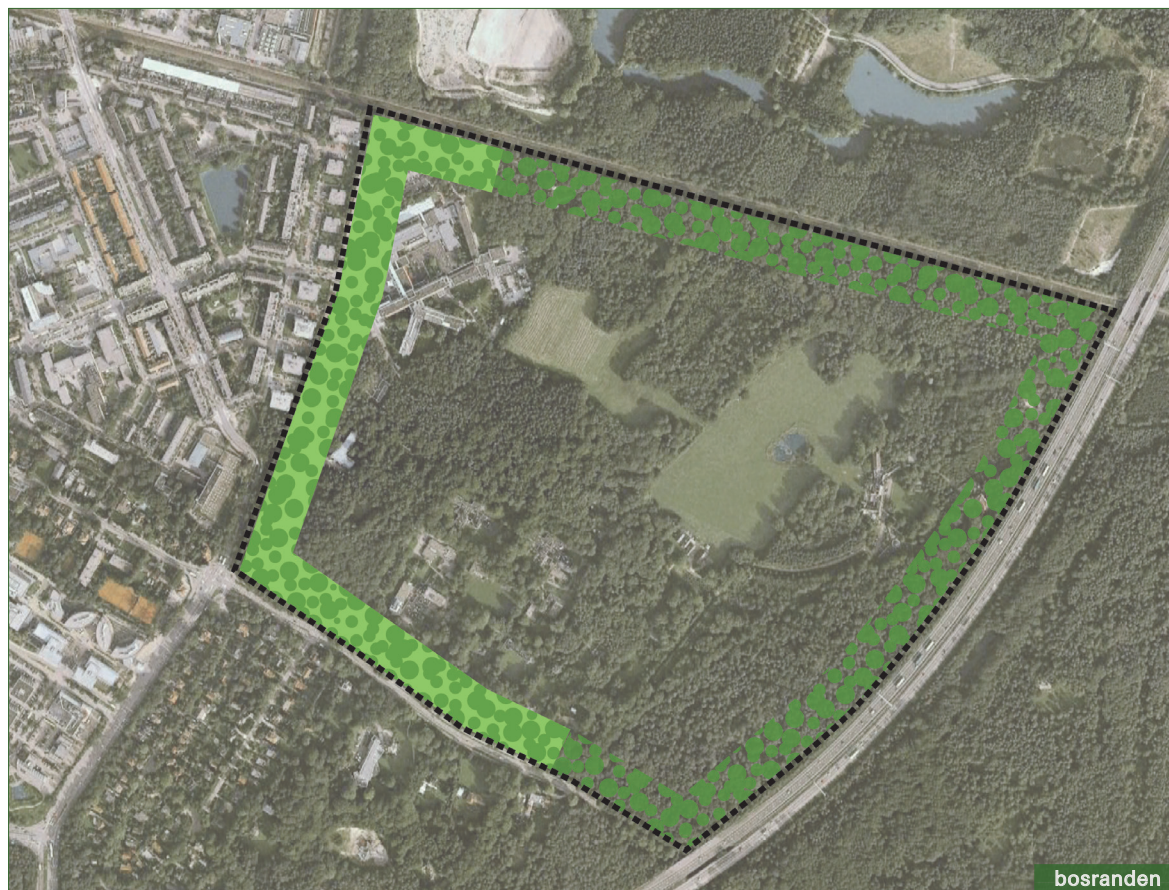
gesproken over Merem zorg en Merem wonen.

- HPG: In het oorspronkelijke masterplan was ‘landgoed wonen’ voorzien met alleen gestapelde bebouwing. Na een verdere marktverkenning is gebleken dat, als gevolg van de wijziging in de behoefte / woningbouwmarkt, er nu moet worden uitgegaan van een ander woonconcept met een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Het totale aantal m2 bebouwing neemt af ten opzichte van het oorspronkelijke masterplan alsook het aantal woningen van 125 naar 110: “Less is more”. Daarnaast is er een grotere variatie van appartementen en grondgebonden woningen in een zeer landschappelijke setting voorzien, ontsloten via de bestaande laan. Doordat de korrel van de bebouwing afneemt ontstaat een geleidelijke overgang naar het landschap. Bestaande routes die het gebied doorsnijden kunnen worden ingepast met de aangrenzende bomen. Het Douglas sparrenbos wordt vervangen door het oorspronkelijke heidelandschap en voegt zo een nieuw milieu toe.
- GNR: GNR gaat de komende jaren haar Natuur- en Landschapsplan Landgoed Monnikenberg realiseren. Stichting Boei zoekt een passende herbestemming voor het voormalige Klooster. Voorts zal GNR, in samenwerking met provincie, Hilversum, ProRail en andere partijen, meewerken aan de ecologische inpassing van de HOV-verbinding en de aanleg van het ecoduct dat het landgoed verbindt met Anna’s Hoeve. Daartoe zal GNR enkele grondstroken ruilen voor andere natuurgrond onder de voorwaarde dat middelen worden vrijgemaakt voor onder meer maatregelen voor versterking van de natuur op het landgoed Monnikenberg. Tevens zijn afspraken gemaakt over een goede inpassing van infrastructuur en realisatie van De Groene Schakel.

Voorliggend document vormt een actualisatie van het Masterplan Monnikenberg uit 2011. In dit geactualiseerde Masterplan zijn nieuwe, flexibele kaders voor de afzonderlijke ontwikkelingen vastgelegd. Belangrijk daarbij is dat de oorspronkelijke ambities om een uniek zorg- en woonmilieu te creëren in een unieke landschappelijke setting gewaarborgd blijven. Met iedere stap in de ontwikkeling van het gebied bouwen we verder aan deze ambities. De actualisatie van het Masterplan kan als onderlegger en onderbouwing worden gezien voor de bestemmingsplan wijziging die nodig is. Ook zal het ambitiedocument op een aantal punten bijgesteld moeten worden als gevolg van aanpassingen in het plan. Deze aanpassingen zijn ook opgenomen in voorliggend document.

Leeswijzer

In deze actualisatie van het Masterplan wordt in hoofdstuk 2 eerst ingegaan op de belangrijkste wijzigingen in het raamwerk ten opzichte van het oorspronkelijke Masterplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een uiteenzetting gegeven van het ambitie- en inspiratiedocument. Vervolgens wordt per plandeel een beeld geschetst van de gefaseerde ontwikkeling in het betreffende plangebied en worden de belangrijkste aandachtspunten en bouwstenen genoemd die bij dragen aan het versterken van het landschappelijke raamwerk. In de bijlage is een kaartbeeld opgenomen van de bestemmingsplan wijzigingen die nodig zijn.



2. Wijzigingen in het raamwerk

Wijzigingen in de uitgangspunten: flexibiliteit en maatwerk!

Sinds 2011 werken alle partijen aan het verder concretiseren van de ambities uit het Masterplan. Inmiddels is duidelijk dat de afzonderlijke ontwikkelingen in het gezondheidspark ieder een eigen tijdpad en fasering kennen en dat ook de financiering van diverse ontwikkelingen complex is. Het uitgangspunt voor de actualisatie dat alle initiatiefnemers zo veel mogelijk op hun eigen plan-gebied zelfstandig kunnen ontwikkelen, zonder dat men afhankelijk is van de fasering van derden. Dit is van belang om te voorkomen dat ontwikkelingen elkaar blokkeren. De voorgestelde wijzigingen in het Masterplan leiden tot meer flexibiliteit voor alle betrokken partijen en hierdoor kan per ontwikkeling maatwerk geleverd worden.

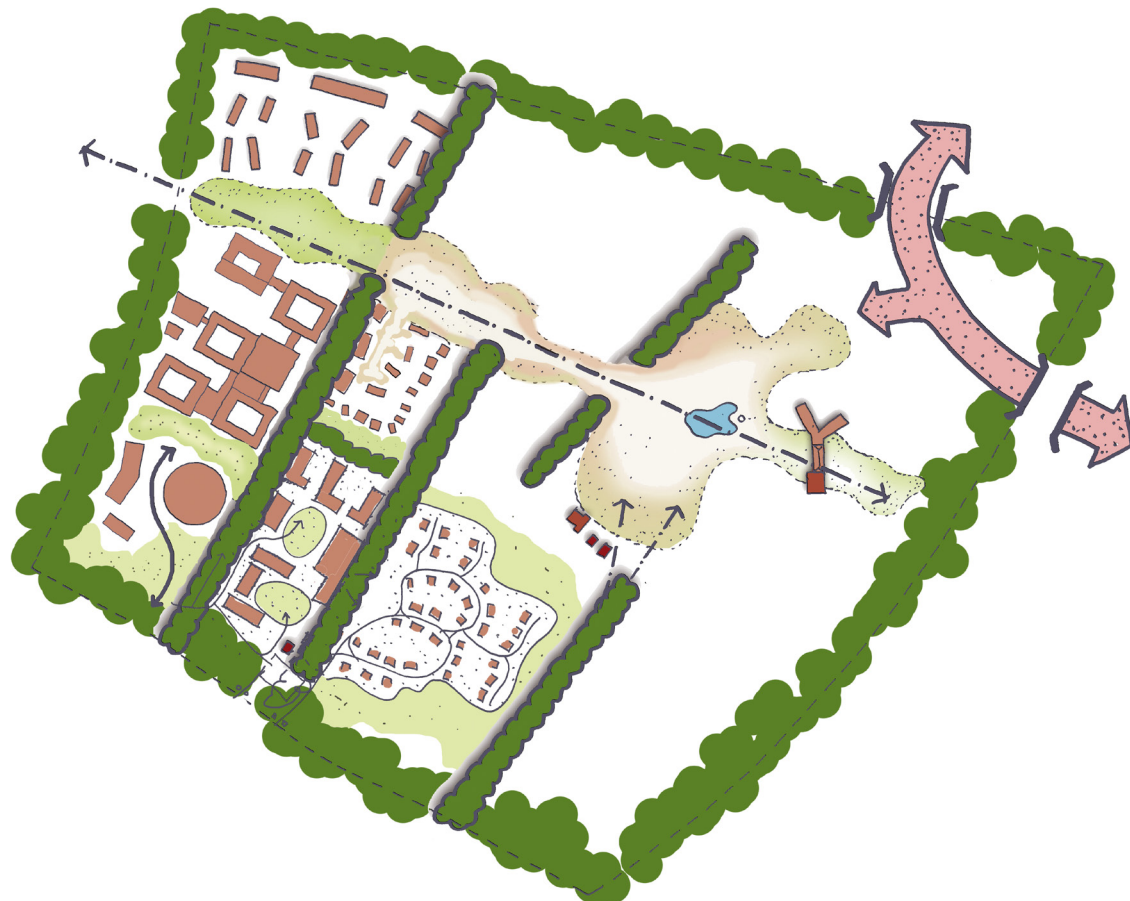
Een gefaseerde ontwikkeling: bouwen aan een robuust raamwerk

Het gevaar van het opknippen van een grote gebiedsontwikkeling als Monnikenberg is dat de samenhang uit het oog verloren wordt. Het is dan ook essentieel dat met iedere afzonderlijke fase verder gebouwd wordt aan het robuuste, landschappelijke raamwerk van de Monnikenberg. Dit raamwerk is vastgelegd in het oorspronkelijke Masterplan en bestaat uit de volgende onderdelen:

- **De groene bosrand:** om het bosachtige karakter en de groene uitstraling te behouden die zo kenmerkend zijn voor een landgoed is het gehele gebied omzoomd door een ruime bosstrook. Deze strook bestaat uit houtopstanden en zal versterkt worden door de aanplant van nieuwe bomen.
- **De lanen:** Het hele landgoed wordt doorsneden door bestaande noord-zuid georiënteerde lanen. Delen van deze lanen worden omgevormd tot aantrekkelijke (langzaam) verkeersroutes.
- **Oost-west verbindingen:** Er zijn twee oost-west verbindingen in het masterplan opgenomen die het gebied verbinden met de stad. De groene wig biedt vanaf de stad een visuele verbinding tot het landgoed Monnikenberg en vormt een markante stedenbouwkundige openbare ruimte en een visuele verbinding naar het klooster, hiermee wordt de historische zichtlijn naar het klooster hersteld. De oorspronkelijke zorgboulevard is gewijzigd in een aantal natuurlijke 'boskamers' op het terrein van Tergooi en Merem. De eerste boskamer vormt het kloppende hart en de ontmoetingsplek van het gezondheidspark en ligt voor de belangrijkste en verreweg de grootste functie in het gebied; het ziekenhuis. De boskamer is kleiner dan de oorspronkelijke zorgboulevard onder andere doordat de revalidatiecampus en de schoolcampus met de Mytylschool hun eigen groene boskamer hebben gekregen. De boskamers hebben een menselijke maat en schaal en een natuurlijker karakter dan de oorspronkelijke opzet waardoor het landgoedgevoel nog beter tot z'n recht komt en veel meer bestaande bomen kunnen worden ingepast.

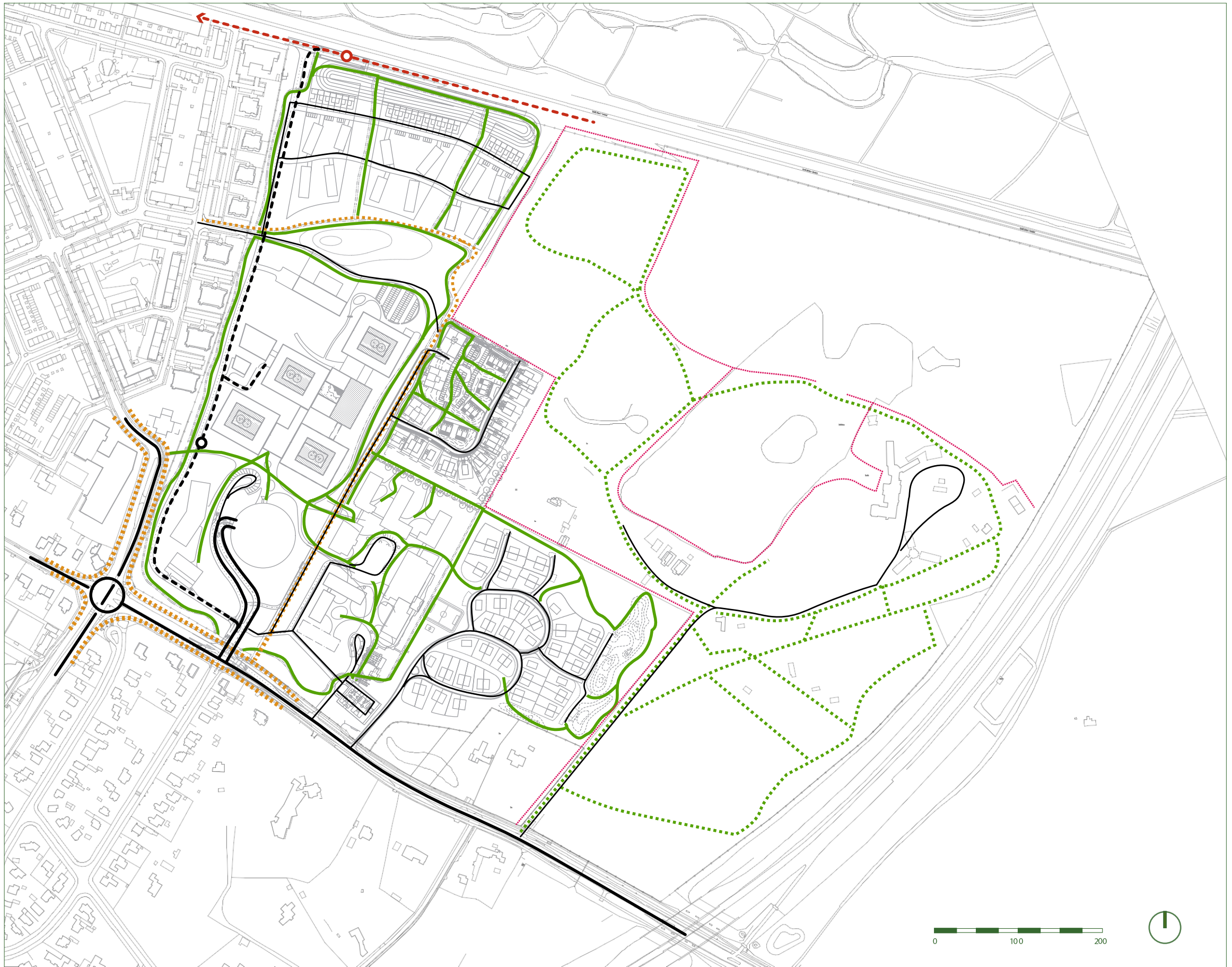
Wijzigingen in de ontsluitingstructuur

De fasering van de diverse ontwikkelingen hebben geleid tot een aanpassing van de ontsluitingsstructuur. De hoofdentree van het gezondheidspark blijft aan de Soestdijkerstraatweg. De meeste bezoekers van het gebied, zowel van het ziekenhuis als van het revalidatiecentrum, zullen via deze



totaal concept

< onderdelen landschappelijk raamwerk



Routes

-  primaire route auto
-  secondaire route auto
-  HOV
-  secondaire route / OV route
-  halfverhard wandelpad 2m
-  bospad slingerend door bos 1m
-  fietsroute
-  hek en lage terreinafscheiding

entree het gebied binnen komen en worden zo snel mogelijk de parkeergarage ingeleid. De ontsluitingsweg buitenom blijft net zoals in het Masterplan langs de rand van het gebied lopen met een OV halte bij de toekomstige boskamer voor het ziekenhuis. De entree van de Mytyschool voor de busjes die ‘s ochtends en ‘s middags de kinderen komen brengen en halen loopt via de huidige entree van Merem. Het huidige parkeerterrein wordt gebruikt als buffer/wachtplek. De bestaande ontsluiting van Merem kan ook gebruikt worden voor bezoek aan de Theeberg.

De ontsluiting naar het woongebied van HPG loopt via haar eigen laan die aansluit op de hoofd-ontsluiting aan de Soestdijkerstraatweg. De monumentale laan vormt een aantrekkelijke en chique oprijlaan naar dit woongebied. Indien zich calamiteiten voordoen op de ontsluitingsweg buitenom het ziekenhuis, zullen spoedeisende hulpdiensten van Tergooi tevens gebruik kunnen maken van deze laan om de eerste hulp te bereiken. Het toekomstige woongebied op het terrein van Merem Wonen krijgt een eigen ontsluiting aan de Soestdijkerstraatweg.

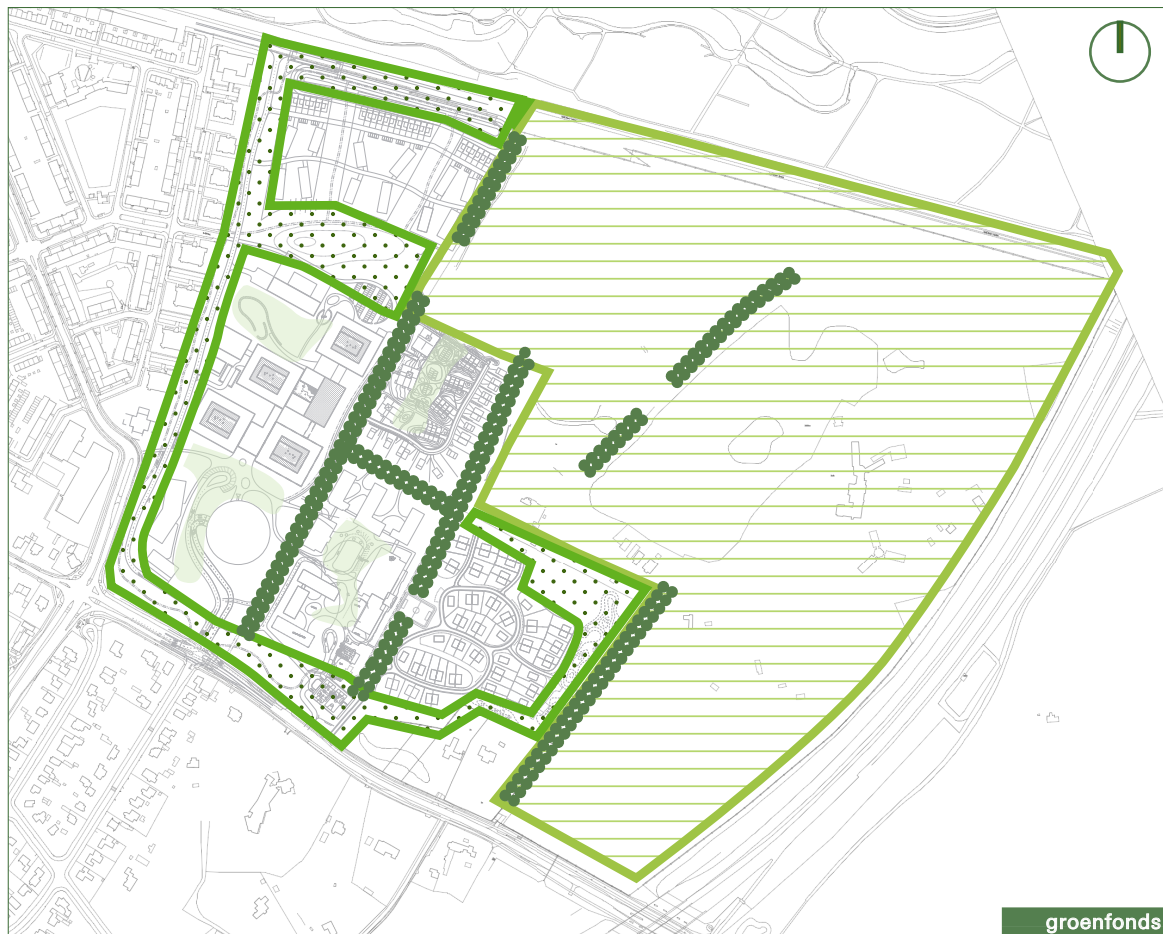
Om het rustige karakter op het landgoed van GNR te waarborgen worden geen nieuwe toegangen gerealiseerd. Het landgoed blijft toegankelijk vanaf de bestaande Kloosterlaan.

Spelregels gefaseerde ontwikkeling

Om ondanks een gefaseerde ontwikkeling wel de zekerheid te hebben dat uiteindelijk iedere deelontwikkeling een bijdrage levert aan het bereiken van het gewenste eindresultaat zijn de volgende spelregels opgesteld:

- Bij iedere afzonderlijke fase van een ontwikkeling wordt waar mogelijk geïnvesteerd in de aanleg of het versterken van een stuk van het raamwerk zodat steeds landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd! Het raamwerk van ommetjes in het gebied zal zich zo geleidelijk aan uitbreiden.
- Iedere tussenfase moet logistiek goed functioneren. Eventueel kan tijdelijk nog gebruik worden gemaakt van bestaande infrastructuur in het gebied, aanleggen van nieuwe infrastructuur die in de eindsituatie overbodig is dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Het streven is van meet af aan een autoluw gebied.
- Tijdelijk suboptimale situaties (bijvoorbeeld oud- en nieuwbouw op geringe afstand van elkaar) worden bij de beoordeling van het onderhavige bouwplan beoordeeld.
- Er mag geen bos gekapt worden voor tijdelijk maaiveld parkeren tenzij garanties worden gegeven over bebouwing binnen 15 jaar.
- Ondanks het feit dat de verschillende initiatiefnemers op hun eigen grond ontwikkelen en er dus sprake is van verschillende eigendomsgrenzen in het gebied is het belangrijk dat ruimtelijk gezien het hele Monnikenberggebied waar mogelijk als één gebied te ervaren is, met dien verstande dat het natuurgebied uitsluitend via de Kloosterlaan ontsloten is. Daar waar extensiever gebruik van de natuur gewenst is, of in verband met de privacy van patiënten in bijvoorbeeld behandeltuinen, wordt zoveel mogelijk gewerkt met fysieke barrières die een natuurlijke uitstraling hebben en die de mate van toegankelijkheid duidelijk maken.





-  groenfonds
-  lanen
-  groeninrichting Tergooi/Merem zorg / HPG /Merem wonen



natuurlijke terreinafscheidingen in combinatie met hekken

Toegankelijkheid gebied langzaam verkeer

Het masterplan is een gebalanceerd plan waarin de natuurontwikkeling, recreatieve ontwikkeling, wonen en werken hand in hand ontwikkeld worden. In het plan is een wederkerigheid geborgd tussen de rode - en de groene component van het plan. De natuur wordt verder ontwikkeld door de uitvoering van het vastgestelde natuur- en landschapsplan voor de Monnikenberg (25 november 2015, bestuur GNR). Dit natuur- en landschapsplan beschrijft de ontwikkeling van het ecoduct, een faunatunnel onder de A27, natte heidevelden en natuurlijke bosgebieden met behoud van cultuur-historische waarden. In dit plan wordt beschreven hoe de recreatie en de natuurverbindingsfunctie kunnen samengaan. Het natuurgebied blijft vrij toegankelijk, uitgezonderd een rustgebied nabij het ecoduct. Hier wordt recreatief gebruik geweerd met een lage terreinafrastering die passeerbaar is voor dieren. Het gebied van GNR is alleen toegankelijk via de Kloosterlaan.

Er is een duidelijke scheiding tussen de woon- en zorggebieden, maar de erfafscheidingen worden natuurlijk vormgegeven zodat er geen harde grenzen zijn tussen gebieden. Kleinschalige en informele wandelpaadjes vormen verbindingen tussen het terrein van Tergooi en Merem. Zo wordt het karakter van het landgoed versterkt. Op de eigendomsgrenzen van het natuurgebied van GNR wordt gewerkt met hekwerken die zorgvuldig groen ingepast worden, bijvoorbeeld ingeplant met heesters, rhododendrons of andere natuurlijke materialen.

Ter hoogte van de groene wig en ter hoogte van het landschappelijke woongebied op het terrein van HPG is extra aandacht gewenst voor een landschappelijk aantrekkelijke inpassing van het raster op de eigendomsgrens van GNR. . Conform het Natuur en landschapsplan Monnikenberg kan – afhankelijk van het type bebouwing – beplanting worden toegepast om bebouwing goed in te passen.

Aan de zorgkant van het gebied de Monnikenberg zijn diverse wandelpaden geprojecteerd in het gebied. Zo is het mogelijk om hier door de groene zoom te lopen en door de lanen. Deze paden bieden uitloopmogelijkheden voor de omgeving en de gebruiker van het gezondheidspark, met dien verstande dat het natuurgebied uitsluitend via de Kloosterlaan ontsloten is.



ambitiekaart Monnikenberg



beelden uit oorspronkelijke Masterplan: dienende volumes die de natuur laten spreken'