Advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) Hilversum, 24-04-2016

Advies 7. Betreft: een update van het integraal masterplan voor de Monnikenberg (ca. 75 ha), toegelicht op 08-04-2016 door Maartje Luisman (SVP Architectuur en Stedenbouw).

Inleiding:

De Tergooiziekenhuizen en het revalidatiecentrum Heideheuvel zijn aan vervanging toe; Merem Behandelcentra wil haar vestiging concentreren binnen dit gebied; de zusters Augustinessen willen een nieuw woon/werk/leef-ensemble op het landgoed; de Hugenholtz Property Group Hilversum B.V. wil op zijn kavel woningbouw realiseren; het Goois Natuur Reservaat (GNR) wil de ecologische hoofdstructuur in het plangebied versterken.
In 'Visie en Randvoorwaarden Monnikenberg' (2003) worden drie doelstellingen geformuleerd: versterken medische functie; duurzame stedenbouw en intensief ruimtegebruik; realiseren van een aantrekkelijke werklocatie.

Ambitie:

Al deze doelstellingen moeten door de realiserende partners gezamenlijk leiden tot een integraal realisatieplan. Alleen door samenwerking is dit plan kansrijk. Onderstaande gezamenlijke uitgangspunten kunnen daarbij als randvoorwaarden een belangrijke bijdrage leveren:

* bestaande waarden zorgvuldig in acht nemen en waar mogelijk versterken (MER-beoordeling)
* ontsluiting voor auto's vanaf de Soestdijkerstraatweg
* parkeren in principe in een P-garage of hoofdzakelijk onder bebouwing
* bosrand om het gehele terrein
* bomenlanen (oud en nieuw) als assen benutten en versterken
* het contrast tussen de open ruimte in het hart en de beboste ruimte eromheen respecteren
* verdichting aan de westzijde tegen de stad, landschappelijkheid aan de oostzijde
* globale functie-verdeling over terrein
* hoogte-beperking waarbij de boomhoogte maatgevend is.

Advies:

Door de complexe organisatievorm, eigendomsposities, juridische middelen zoals het bestemmingsplan, fasering en financiering, komen de randvoorwaarden onder druk te staan.
Ons advies is een krachtige ondersteuning voor het handhaven van de planologische en ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden en een bezinning op de kwaliteit van de proces.
Het actualiseren van het masterplan kan met handhaving van de grote lijn leiden tot kleine aanpassingen, maar dan alleen ter bevestiging of versterking van de randvoorwaarden en het in het ambitieplan vastgelegde kwaliteitsniveau.

De hoofddrager van het plan is de van oorsprong 19de eeuwse gevarieerde landschappelijkheid.
De beoogde bebouwing moet zich hiernaar schikken. Daar is een iconisch bouwwerk niet op zijn plaats; een harmonisch-natuurlijke en sensitieve vormgeving ligt meer voor de hand.
(vgl. Sigurd Lewerentz in Bjorkhagen/Sweden en Koen van Velsen met Groot Klimmendaal in Arnhem)

De ARK trekt sterk in twijfel of de grote ecoducten een relevante bijdrage kunnen leveren aan de ecologische hoofdstructuur. Deze kunstwerken eisen in dit gebied proportioneel veel ruimte op en hebben voor de mens vooral een isolerende en afwerende werking. Een genuanceerde afweging

zou hier zeker op plaats zijn. Hier kan met minder financiële middelen meer voor de habitat van flora en fauna, maar ook voor de beleving van mensen gerealiseerd worden. Verbindingen voor bijvoorbeeld voor fietsers onder het spoor door naar het gebied Anna's Hoeve heeft o.i. veel meer maatschappelijke impact. Het plan vraagt om een humane maatvoering.

De ARK vraagt op een hoger structuurniveau aandacht voor de wijze waarop het plangebied wordt aangehecht aan het weefsel van de omliggende gebieden. De ontsluiting moet voor de bezoekers onmiddellijk bestemmingsgericht overkomen. De ruimtelijke hiërarchie zal niet alleen de bereikbaarheid bevorderen maar ook recht doen aan de landschappelijkheid van het gebied. De natuurzonering moet door de inrichting van de openbare ruimte het gedrag van de bezoeker/wandelaar bepalen en zeker niet door scheidende hekwerken.

De ARK vraagt speciale aandacht voor de nadere uitwerking van het parkeren onder de bebouwing. Op financiële gronden is dit vaak het kind van de rekening, maar op lange termijn zal maaiveld-parkeren een negatieve factor blijken te zijn voor de kwaliteit van het totale plan. Het wervend beeld van ‘wonen in het groen’ op zo’n unieke plek vergt een consequente kwaliteitsinvestering. Maximalisatie in de bouw op de korte termijn is strijdig met het creëren van een duurzame locatiewaarde, die hier juist kansrijk is.

Onze belangrijkste zorg betreft het kavel voor de woningbouw tegen het ziekenhuis aan. Dat perceel valt uiteen in 3 gestapelde blokjes waar ruim twintig vrijstaande woningen moeten komen op veel te kleine kavels. Het is zaak om voor het gehele perceel te streven naar een robuust maar dun verkaveld concept met een integrale oplossing voor het parkeren. Handhaving van omringend groen binnen dit woongebied kan worden aangestuurd door het huisreglement van de VVE.

Wij adviseren uit dien hoofde om het aantal voordeuren van de nieuwe woonbebouwing oostelijk van de middelste ontsluitingsweg zo minimaal mogelijk te laten zijn, zodat op grotere schaal de gehele oostkant van Hilversum consistent een verdunning van bebouwing blijft tonen, zoals Dudok dat in zijn masterplan ook bedoeld heeft. Aan de randen van Hilversum geldt letterlijk het adagium van ‘grenzen aan de groei ‘. Voor uitbreiding van het woonareaal is Hilversum aangewezen op intensief ruimtegebruik door inbreiding, herbestemming, reconstructie en vervanging. Wij adviseren *negatief* over de getoonde verdichting voor de uitwerking van het woningbouwkavel.

De vormgeving en materialisatie van de openbare ruimte vraagt om afstemming met de aanwezige en geambieerde natuurwaarde van het totaalplan.

Zoveel hoofden zoveel zinnen. De kern van de opgave om tot een integraal kwaliteitsplan te komen komt er op neer dat de actoren zich gezamenlijk inzetten voor een gezamenlijk onderschreven ambitie. Het vraagt veel stuurmanskunst van de belangrijkste dragers om die ambitie gedurende de planvorming en uitvoering vast te houden. Het aanvankelijk vastgestelde landschappelijk raamwerk biedt een waardevol houvast en moet gedurende de gehele looptijd zijn werk kunnen doen. Dat heeft gevolgen tot de laatste ontwerpsessie.

De invulling van de verschillende kwadranten van het gebied zal - ook met voortschrijdend inzicht - gekenmerkt worden door terughoudende vormgeving die nauw samenhangt met het landschappelijk karakter. Subtiliteit en raffinement in de architectuur zijn hier belangrijker dan vormwil gedreven expressie.

Advies 11 van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) Hilversum, 02-09-2016

Advies 11. Betreft het beknopt verslag van de bespreking over voortgang en proces van a. Masterplan Monnikenberg, toegelicht door Maartje Luisman.

Stand van zaken Masterplan Monnikenberg:
Omdat de Hugenholtz Property Group Hilversum B.V. (woningbouw) en Merem Behandelcentra (geconcentreerde vestiging) met elkaar in conflict zijn over financiële aspecten gaan de plannen voor de ontwikkeling van het oostelijk deel van Monnikenberg voorlopig niet door en kunnen er alleen stappen gezet worden in het westelijk deel ervan.
Dit is bijzonder te betreuren omdat de ambitie nu juist was om de plannen in dit gebied gezamenlijk en integraal te realiseren. Dit veronderstelt samenwerking als randvoorwaarde. Niettemin blijft het van belang dat de gemeente er alles aan blijft doen om de ambitiekwaliteit tot centraal uitgangspunt aan te houden. Misschien werkt de tegenvallende samenwerking voor de vereiste gemeentelijke stuurmanskunst juist prikkelend en versterkend! Op dit moment wordt van de gemeente verhoogde inzet en creativiteit vereist.
De toegankelijkheid van het westen van het gebied moet zoveel mogelijk worden ingericht in het perspectief van de bereikbaarheidsambities voor het hele gebied.

Het Goois Natuur Reservaat (GNR) wil de toegankelijkheid van het natuurgebied voor (fietsende) bezoekers nog steeds met hekken beperken. Het bezoekersgedrag kan beter door een adequate natuurzonering en functionele inrichting beïnvloed worden. Te aanzien van dit punt is het raadzaam dat de gemeente met de voorzitter van GNR en oud-wethouder Karin Heerschop hierover tot een goede afstemming komt. Het doel van de stichting (artikel 2 van de statuten) is immers: [….] aan het publiek, door vrije toegang tot die terreinen onder eventueel te stellen bepalingen, het genot van dat natuurschoon te verzekeren.
[Zie ons advies 7 over Monnikenberg, 24-04-2016]

Voortgangsadvies 11 A van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) Hilversum, 10-03-2017 [zie ook onze adviezen nr. **7** : 24-04-2016 en nr. **11** : 02-09-2017]

Advies 11 A: Betreft de voortgangsrapportage van het geactualiseerde Masterplan Monnikenberg voor verdere bestuurlijke besluitvorming, toegelicht door Maartje Luisman op 3 maart 2017.

Inleiding:
Bij dit complex terrein zijn vier initiatiefnemers betrokken: het Ziekenhuis Ter Gooi, het Goois Natuurreservaat, HPG Hilversum en Merem behandelcentra. De gezamenlijke ambitie is in een concept Masterplan neergelegd op basis van een vastgesteld BKP. Ambities, programmering en planning lopen uiteen. Het Masterplan moet de ruimtelijke samenhang van deze uiteenlopende ambities garanderen: het moet werken als richtlijn voor een integraal kwaliteitsplan. Het geheel moet de uitstraling hebben van een groene ruimte. Het Masterplan ondervindt sinds september 2016 vertraging.

Voortgangsadvies inzake het Masterplan Monnikenberg:

ARK is gealarmeerd over de sluipende groei van belangentegenstellingen die de integraliteit van de inrichting, programmering en gefaseerde uitvoering van dit groene gebied bedreigen.

De aanhechting van het gebied aan de omliggende bebouwing in combinatie met de ontsluitingsstructuur van het gebied is zó voorzien dat de bereikbaarheid binnen het groene gebied rust en natuur zoveel mogelijk ontziet. Het hele gebied wordt als een groene enclave omgeven met een bosrandzone. Architectenbureau Bosch Slabbers zal het landschappelijk karakter verzorgen.

* ARK adviseert i.v.m. de kap van de Douglas-bomen extra aandacht voor bestaande en nieuwe bomen.
* De logistiek van de gefaseerde autorouting t.b.v. de bereikbaarheid van het in fasen te bouwen nieuwe ziekenhuis is goed uitgelijnd. De nieuwe hoofdentree als toerit van het zorgpark voor bezoekers en personeel moet zo kort en bondig als mogelijk worden ingericht: de auto is te gast.
* Het succes van deze ambitie is sterk afhankelijk van de zekerstelling dat *vooraf* aan de eerste fase van de ziekenhuisbouw de bouw van een parkeergarage *in één keer* is gegarandeerd. Dit vergt tijdige communicatie met Ter Gooi .
Tijdens de informatie aan ARK werd gemeld dat de parkeergarage in twee fasen wordt gebouwd. De te voorspellen parkeerdruk na de voltooiing van de eerste bouwfase zal het groene karakter van het gebied aantasten en bovendien wordt dat effect versterkt door de navolgende bouwactiviteiten.
Terzijde: Ark wil geïnformeerd worden over het materiaal waarmee de garage wordt gebouwd in verband met de ambitie om klimgroen tegen de gevels te projecteren (zie referentiebeelden).
* Het overige bestemmingsverkeer moet zo dicht mogelijk bij de diverse bestemmingen terecht kunnen. Bijzondere aandacht vraagt het parkeren en bufferen van de busjes t.b.v. de nieuwe methylschool.
* De (verdunde) bebouwing met appartementen los in het heidelandschap door HPG zal voorzien zijn met half verdiepte parkeerterreinen.
* ARK adviseert met klem dat het groene gebied , zoals bv. de Kloosterlaan, als openbare ruimte kan worden ingezet. De stelligheid waarmee deze natuurlijke eis GNR tot nog toe negeert is in strijd met zijn eigen statutair vastgesteld doel van de stichting (artikel 2) om *[….] aan het publiek, door vrije toegang tot die terreinen onder eventueel te stellen bepalingen, het genot van dat natuurschoon te verzekeren*.

Dat houdt onder meer in dat het oprichten van hekken etc. strijdig is en moet blijven met het vastgestelde beleid. Handhaving hiervan is wat ARK betreft dwingend.
* De bestemming voor het klooster vergt nog een bijzondere opgave.

ARK zal op de hoogte worden gehouden van de voortgang van dit project en van de wijzigingen in de herziening van het bestemmingsplan.

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