

Gemeente Hilversum

Bestemmingsplan Monnikenberg

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Januari 2013

Kenmerk 0402-04-T05
Projectnummer 0402-04

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doelstelling	1
1.3.	Plangeschiedenis	1
1.4.	Functie van het bestemmingsplan	2
1.5.	Leeswijzer	2
2.	Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen	3
2.1.	Begrenzing plangebied	3
2.2.	Vigerende bestemmingsplannen	3
3.	Karakteristieken plangebied	6
3.1.	Ruimtelijke structuur	6
3.1.1.	Historie	6
3.1.2.	Stedenbouwkundige structuur	8
3.1.3.	Groenstructuur	9
3.1.4.	Waterstructuur	10
3.1.5.	Verkeersstructuur	10
3.2.	Wonen, werken en voorzieningen	11
3.2.1.	Wonen	11
3.2.2.	Werken	11
3.2.3.	Voorzieningen	11
3.3.	Verkeer	11
3.3.1.	Autoverkeer	11
3.3.2.	Langzaam verkeer	12
3.4.	Groen, blauw en natuur	13
3.4.1.	Groen	13
3.4.2.	Blauw	14
3.4.3.	Natuur	14
3.5.	Duurzaamheid en leefbaarheid	17
3.5.1.	Duurzaamheid	17
3.5.2.	Leefbaarheid	17
3.6.	Cultuurhistorische waarden	19
3.6.1.	Historisch-geografische waarden	19
3.6.2.	(Steden)bouwkundige waarden	19
3.6.3.	Archeologische waarden	20
3.7.	Bodem en watersysteem	24
3.7.1.	Bodem	24
3.7.2.	Watersysteem	27
3.8.	Kabels en leidingen	28
3.8.1.	Riolering	28

3.8.2.	Nutsvoorzieningen	28
3.8.3.	Straalverbindingen	29
3.9.	Veiligheid	29
3.9.1.	Externe veiligheid	29
4.	Relevant beleidskader	30
4.1.	Europees beleid	30
4.1.1.	Natura 2000	30
4.2.	Rijk	31
4.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	31
4.2.2.	Visie erfgoed en ruimte	32
4.2.3.	Wet op de archeologische monumentenzorg	33
4.2.4.	Besluit externe veiligheid inrichtingen c.a.	33
4.3.	Provincie en regio	34
4.3.1.	Structuurvisie Noord-Holland 2040	34
4.3.2.	Partiële herziening provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie	35
4.3.3.	Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020'	39
4.3.4.	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	40
4.3.5.	Uitvoeringsprogramma Zorg en welzijn 2011	42
4.3.6.	Regionale woonvisie van de 9 gemeenten uit het Gewest Gooi en Vechtstreek 2007-2020	42
4.3.7.	Beheervisie en Beheerplan 2010-2019	43
4.4.	Gemeente	43
4.4.1.	Kenniscentrum Hilversum, Economische visie 2007-2020	43
4.4.2.	Integraal bereikbaarheidsplan Hilversum e.o.	44
4.4.3.	Beleidsregels parkeernormen 2009	45
4.4.4.	Nota aanvullend fietsbeleid	46
4.4.5.	Beleidsnota Monumenten van zorg tot kans, Hilversums erfgoed bron van dynamiek	47
4.4.6.	Groenbeleidsplan Hilversum 2030 (Ontwerp)	47
4.4.7.	Duurzaamheid in de steigers, Uitvoeringsplan Duurzaam Hilversum 2009-2012	48
4.4.8.	Welstandsnota Hilversum 2008	48
4.4.9.	Masterplan Monnikenberg	49
5.	Ruimtelijk plan	51
5.1.	Ruimtelijke structuur	51
5.1.1.	Stedenbouwkundige structuur	51
5.2.	Wonen, werken en voorzieningen	62
5.2.1.	Wonen	62
5.2.2.	Werken	63
5.2.3.	Voorzieningen	63
5.3.	Verkeer	64

5.3.1.	Autoverkeer	64
5.3.2.	Langzaam verkeer	69
5.4.	Groen, blauw en natuur	69
5.4.1.	Groen	69
5.4.2.	Blauw	70
5.4.3.	Natuur	70
5.5.	Duurzaamheid en leefbaarheid	73
5.5.1.	Duurzaamheid	73
5.5.2.	Leefbaarheid	76
5.6.	Cultuurhistorische waarden	80
5.6.1.	Historisch-geografische waarden	80
5.6.2.	(Steden)Bouwkundige waarden	80
5.6.3.	Archeologische waarden	82
5.7.	Bodem en watersysteem	82
5.7.1.	Bodem	82
5.7.2.	Watersysteem	83
5.8.	Kabels en leidingen	86
5.8.1.	Riolering	86
5.8.2.	Nutsvoorzieningen	86
5.8.3.	Straalverbindingen	86
5.9.	Veiligheid	86
5.9.1.	Externe veiligheid	86
5.10.	Planning en fasering	89
6.	Implementatie	90
6.1.	Planmethodiek	90
6.2.	Bestemmingsregeling	90
6.2.1.	Toelichting op de verbeelding	90
6.2.2.	Toelichting op de regels	94
6.3.	Handhaving	102
6.3.1.	Preventief en repressief toezicht	102
6.3.2.	De instrumenten	102
6.3.3.	Prioriteiten in de handhaving	103
6.3.4.	Planinformatie	103
6.4.	Economische uitvoerbaarheid	104
6.5.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	105
6.5.1.	Inspraak	105
6.5.2.	Overleg	105
6.5.3.	Raadsvaststelling	106

Bijlagen

EcoGroen Advies BV, Boswetbeleid en consequenties voor de herstructurering van de Monnikenberg. Aanzet voor bepalen compensatieopgaaf Boswet, concept versie 2, 11-049, Zwolle, 1 juli 2011

EcoGroen Advies BV, EHS-toets Monnikenberg, Beoordeling effecten als gevolg van de herstructurering van de Monnikenberg in relatie tot de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS, 12-222, Zwolle, 17 juli 2012

EcoGroen Advies BV, Vervolgonderzoek herstructurering Monnikenberg, Hilversum, Effectbeoordeling in het kader van de Flora- en faunawet, 11-049/1, Zwolle, 19 januari 2012

Zoogdiervereniging, De das in het gebied Monnikenberg te Hilversum, 2011.37, Nijmegen, december 2011

Bosch Slabbers Landschapsarchitecten, Cultuurhistorisch en landschappelijk onderzoek Heidepark, Boschrand en Monnikenberg, Den Haag, september 2011

ADC ArcheoProjecten, Plan Monnikenberg te Hilversum, Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, ADC Rapport 2825, Amersfoort, 27 maart 2012

RAAP, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase), Weesp, 29 augustus 2012

RPS, Verkennend bodemonderzoek Masterplan Monnikenberg in Hilversum, NC11181800, Leerdam, 5 september 2011

RPS, Asbestonderzoek Masterplan Monnikenberg in Hilversum, PMN/2011/NC11181800/1764, Leerdam, 1 november 2011

REASeuro, Vooronderzoek Hilversum Monnikenberg Opsporen Conventionele Explosieven, RO-110064 versie 1.0, Riel, 30 mei 2011

Tauw bv, Waterhuishoudkundig structuurplan Monnikenberg, R001-1205456BHX-V01-avd, Deventer, 21 mei 2012

Oranjewoud, Onderzoek EV Monnikenberg, projectnr. 239705/250954 revisie 04, 1 oktober 2012

AVIV BV, Kwantitatieve risicoanalyse fa. Brandsma te Hilversum, Project 112134, Enschede, 13 februari 2012

SVP Architectuur en Stedenbouw e.a., Masterplan Monnikenberg, Bovenregionaal innovatief zorgpark en versterking van het landgoed en de natuur, Amersfoort, 24 november 2011

USP Marketing Consultancy bv, Potentieonderzoek Monnikenberg Hilversum T.b.v. Initiatiefnemers Masterplan Monnikenberg, v11piepot, Rotterdam, juli 2011

Goudappel, Verkeersprognose omgeving Monnikenberg, Kenmerk BRW006/Gth/0013, Deventer, 20 januari 2012

EcoGroen Advies BV, Activiteitenplan Flora- en faunawet Masterplan Monnikenberg, 12-349, Zwolle 10 december 2012

Wolf Dikken adviseurs, Bestemmingsplan Monnikenberg Hilversum, Onderzoek weg- en railverkeerslawaaï, R811099aaA8, Wateringen, 12 december 2012

Wolf Dikken adviseurs, Onderzoek wegverkeerslawaaï op bestaande bebouwing, R811099aaA3, Wateringen, 1 februari 2012

Wolf Dikken adviseurs, Akoestisch onderzoek reconstructie Soestdijkerstraatweg, R811099aaA4, Wateringen, 18 april 2012

Wolf Dikken adviseurs, Bestemmingsplan Monnikenberg Hilversum, Onderzoek luchtkwaliteit, R811099aaA1, Wateringen, 18 januari 2012

Gemeente Hilversum, Inspraaknota Voorontwerp Bestemmingsplan Monnikenberg, Hilversum, januari 2013

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In de komende jaren zal aan de oostkant van Hilversum een nieuw zorgpark gecombineerd met wonen en natuur worden ontwikkeld: Monnikenberg. De gemeente Hilversum heeft samen met de betrokken partijen een nieuw plan ontwikkeld voor het gebied Monnikenberg.

In verband hiermee is door de vijf grondeigenaren in het gebied Tergooiziekenhuizen, Merem Behandelcentra, het Goois Natuurreservaat, HPG Hilversum, Stichting tot Bijstand Ziekenhuizen, gezamenlijk een Masterplan vervaardigd. De Hilversumse gemeenteraad heeft op 1 februari 2012 unaniem ingestemd met dit Masterplan Monnikenberg. Dit Masterplan vormt de basis voor het bestemmingsplan Monnikenberg.

1.2. Doelstelling

Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de Monnikenberg. Het Masterplan Monnikenberg behelst niet alleen de ontwikkeling van een zorgpark en nieuwe woonvormen, maar ook natuurbehoud en -ontwikkeling aan de bosrijke oostelijke rand van Hilversum. Met de realisatie van Masterplan Monnikenberg verzekert Hilversum zich niet alleen van een innovatief zorgpark van bovenregionaal belang, maar ook van een gebiedsontwikkeling waarbij de reeds bestaande kwaliteiten van Monnikenberg verder versterkt worden.

De vigerende bestemmingsplannen maken een dergelijke ontwikkelingen niet mogelijk. Dit bestemmingsplan voorziet wel in die ontwikkelingsmogelijkheden en dient als toetsingskader voor deze ontwikkeling. Het bestemmingsplan kent een flexibele regeling die de mogelijkheid geeft om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen binnen vooraf vastgestelde kaders. Door deze inkeiding is die flexibiliteit derhalve niet onbegrensd. Het bestemmingsplan heeft enerzijds voor het westelijk plandeel een ontwikkelingsgericht karakter waarin mogelijkheden worden geboden voor de realisatie van het zorgpark. Voor het oostelijk deel van het plangebied is het bestemmingsplan consoliderend van aard en gericht op natuurbehoud en natuurontwikkeling in het gebied.

1.3. Plangeschiedenis

Na een lange voorgeschiedenis hebben de vijf grondeigenaren in de zomer van 2010 gezamenlijk een verzoek bij de gemeente ingediend om mee te werken aan het door hen opgestelde Masterplan Monnikenberg. Nadat Tergooi in 2011 besloot een nieuwe hoofdlocatie te realiseren op haar locatie Hilversum, is het Masterplan hierop aangepast.

Ten behoeve van de besluitvorming over dit bestemmingsplan, is een (plan)Milieueffectrapport (MER) opgesteld, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan behoort.

1.4. Functie van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Monnikenberg regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden voor het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding of te wel de geometrische plaatsbepaling van het plangebied en de daarin aangewezen bestemmingen en planregels vormen tezamen het juridische plan. De plantoelichting heeft geen rechtskracht. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de gekozen bestemmingen.

1.5. Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In het inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de aanleiding, doelstelling en functie van het bestemmingsplan. Het inleidende hoofdstuk omvat tevens de leeswijzer. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven waar het plangebied ligt en wat de exacte plangrenzen zijn. In hoofdstuk 2 wordt ook aangegeven welke bestemmingsplannen voor het plangebied gelden tot het verkrijgen van rechtskracht van het nieuwe bestemmingsplan. De hoofdstukken 3-5 vormen de kern van de toelichting. In hoofdstuk 3 worden de karakteristieken van het plangebied beschreven. Dit is een beschrijving van de bestaande situatie. Relevante beleidskaders van Rijk, provincie/regio/waterschap en gemeente staan centraal in hoofdstuk 4. De voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen en bijbehorende facetten worden behandeld in hoofdstuk 5. Per planaspect wordt hierbij gemotiveerd aangegeven wat er komt. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bestemmingsregeling, de (economische) uitvoerbaarheid, de inspraak en het ambtelijk overleg, en op de externe communicatie. Er wordt aangegeven hoe de regels gelet op de toelichting gelezen moeten worden en hoe bij de formulering van de bestemming en de regels rekening wordt gehouden met de handhaafbaarheid daarvan. Deze paragraaf vormt de relatie tussen het juridische plan en de toelichting. De ten behoeve van het bestemmingsplan verrichte onderzoeken en ook de 'watertoets' zijn als separate bijlage opgenomen.

locaties hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Openbare- of bijzondere gebouwen". Het onbebouwde gebied is grotendeels bestemd als "Buitenplaats of landgoed".

Voor het oostelijk plandeel is het bestemmingsplan Buitengebied van toepassing. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 11 september 2002. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben op 14 april 2003 het plan gedeeltelijk goedgekeurd. Daarna heeft ook de Raad van State op 2 juni 2004 het plan gedeeltelijk goedgekeurd. In verband met de onthouding van goedkeuring hebben gedeputeerde staten het plan op 30 november 2004 opnieuw gedeeltelijk goedgekeurd. De onthouding(en) van goedkeuring hadden echter geen betrekking op de bestemmingsregeling voor het plangebied Monnikenberg. Het grootste deel van de gronden heeft de bestemming "Natuurgebied" en de categorie 'Bos en heide'. Het klooster is bestemd voor "Bijzondere doeleinden". De woningen zijn bestemd als "Burgerwoning".

Afbeelding 2: Overzicht Vigerende bestemmingsplannen.



Voor een aantal percelen centraal in het plangebied is het bestemmingsplan Soestdijkerstraatweg 145-149 op 30 november 2011 door de Gemeenteraad van Hilversum vastgesteld. In dit

bestemmingsplan hebben de gronden de bestemmingen "Maatschappelijk", "Wonen" en "Natuur".

3. Karakteristieken plangebied

3.1. Ruimtelijke structuur

3.1.1. Historie

Rond het jaar 1000 na Chr. was het terrein van Monnikenberg een veengebied. Vanaf de vroege Middeleeuwen is dit veengebied 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. In die tijd ontstonden op de heuvelrug ook brinkdorpen, als Laren, Blaricum en Hilversum.

Later kwam er heidegrond die in gebruik was als begrazingsgrond voor schapen. De vruchtbaarheid van deze akkers werd op peil gehouden met het mest van de schaapskudden, die op 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 bleef de heide voedselarm waardoor deze in stand werd gehouden. De natuurlijke meentjes op de heiden, zoals het Laarder Wasmeer, werden gebruikt om de schapen in te wassen. De heidegronden vormden in die tijd 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 verkaveld in noordoost-zuidwestelijke gerichte stroken en geveild. Deze verkaveling is nu nog waarneembaar in de gelijk gerichte paden en lanen in het gebied. Met het splitsen van het eigendom veranderde het landschap ingrijpend. De nieuwe eigenaren stichtten op deze arme gronden hun landgoederen en/of beplantten ze met bos. Tussen 1843 en 1848 werd de neoclassicistische boerderij met rieten kap aan de Soestdijkerstraatweg 145 gebouwd.

In die periode werd de Hoeve ter Heide aan de huidige Soestdijkerstraatweg gebouwd, die later door de familie Van den Wall Bake werd ontwikkeld tot het landgoed Heidepark. Van den Wall Bake beboste het terrein, dat zich uitstreekte tot Anna's Hoeve en breidde zijn bezit uit met onder andere Monnikenberg en het Cronebos. Van den Wall Bake moest voor de aanleg van de spoorlijn tussen Hilversum en Baarn (1874) een stuk grond afstaan en waardoor de Monnikenberg werd afgescheiden van landgoed Anna's Hoeve. In de 2e helft van de 19e eeuw wordt Heidepark steeds verder verfraaid. Daarbij werd een vijverpartij, die in de huidige situatie nog steeds aanwezig is, aangelegd en de tuin en het park worden geperfectioneerd. In de loop der tijd worden verschillende bijgebouwen als een oranjerie, koetshuis en dienstwoningen gerealiseerd.

Vanaf 1937 werd het landhuis op Heidepark een hotel. Dit hotel stond tijdens Tweede Wereldoorlog leeg. Na de oorlog werd het weer bewoond en vanaf 1966 was het tot de sloop in 1971

weer in gebruik als hotel. Van Heidepark resteren nog de tuinmanswoning (1875, gemeentelijk monument), nu Soestdijkerstraatweg 131, en toegangspalen. De lanen op het landgoed zijn destijds grotendeels bewaard gebleven. Enkele ruimtes van Heidepark zijn ook nog (minimaal) te herkennen. Eén daarvan is de vijver die voor de villa lag. Deze is nog aanwezig maar is door heesterbeplanting rondom de woningen niet meer zichtbaar. De bocht in de Soestdijkerstraatweg (hetzij in afgezwakte vorm) is nog aanwezig. Ook zijn rondom de vijver enkele oude (opvallende) solitaire bomen.

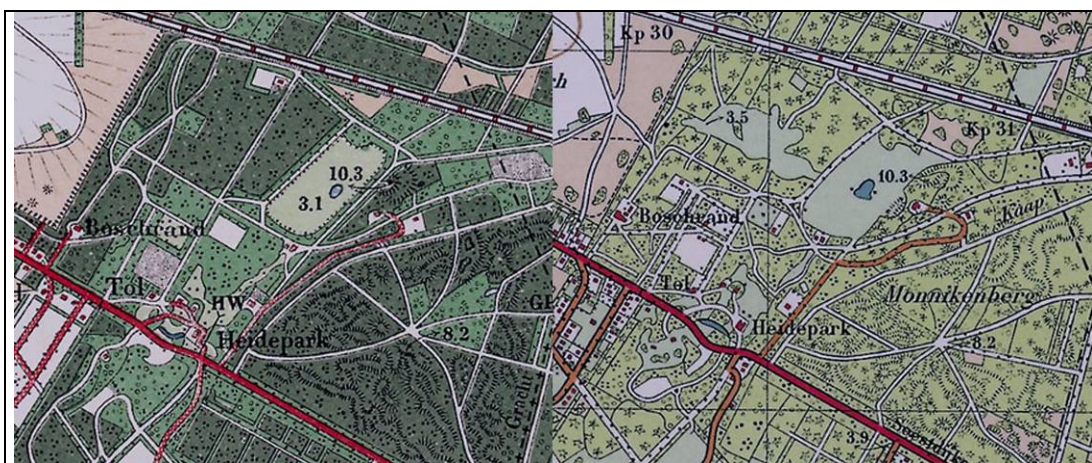
Op het westelijke deel werd daarna het astmacentrum Heideheuvel (in gebruik sinds 1974) gebouwd, terwijl op het oostelijke deel twee villa's zijn gerealiseerd.

In 1898 is villa Boschrand door Jacob Adriaan van Kretschmar gebouwd. Kretschmar was directeur van de Nederlandsche Zuid-Afrikaansche Spoorweg Maatschappij en liet na zijn terugkomst dit houten "Zuid-Afrikaans" landhuis bouwen. In 1922 wordt het landhuis in gebruik genomen als sanatorium. Het landhuis wordt in 1932, 1952 en 1961 verbouwd en uitgebreid. In 1969 kwam er "paviljoen Bosrand". Door deze verbouwing zijn de laatste resten van het huis verdwenen. Dit sanatorium was de voorloper van het Astmacentrum Heideheuvel (Merem), dat ook in deze omgeving is gebouwd om te profiteren van de schone lucht, welzijn en schoonheid van de streek.

Op de gronden bij het Monnikenwater is in 1900 door de familie Van den Wall Bake de villa Monnikenberg gebouwd. Deze is vervolgens herhaaldelijk verbouwd.

De kaart van 1910 toont ook de open wei rond het Monnikenwater en de boerderij, maar nog niet de zichttas op de toren van de Sint Vituskerk. Deze zichttas, vanaf het landgoed over de Ooster Engh op de toren van de Sint Vitus, is overigens pas voor het eerst op topografische kaarten van 1933 zichtbaar.

Afbeelding 3: Topografie 1910 en 1933.



De orde van de Zusters van Augustinessen van Sint-Monica heeft in de Tweede Wereldoorlog de villa Monnikenberg gekocht. Voor de benutting van de villa door de zusters vond opnieuw een grondige verbouwing plaats, waarbij het pand onder meer werd vergroot met de kapel met toren. Nabij het huis is, aan de rand van de wei, een begraafplaats ingericht. Later, in de jaren zeventig van de vorige eeuw, wordt tegenover het hoofdgebouw nieuwbouw gerealiseerd.

Rond 1960 wordt het Diaconessenziekenhuis gebouwd. In diezelfde periode wordt ter plaatse van de gelijknamige villa een sanatorium, met de naam Boschrand, gebouwd.

Door de aanleg van de A27 is de Monnikenberg niet alleen zoals eerder genoemd van landgoed Anna's Hoeve, maar ook van de landgoederen bij Baarn afgesneden. Daarmee is de Monnikenberg zowel ruimtelijk als ecologisch steeds meer in zichzelf gekeerd geraakt.

3.1.2. Stedenbouwkundige structuur

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. In de noordoosthoek van het gebied ligt een grote speeltuin. De boerderij en het klooster worden ontsloten vanaf de Soestdijkerstraatweg met een eigen laan. Op het landgoed zijn diverse (recreatie)woningen aanwezig.

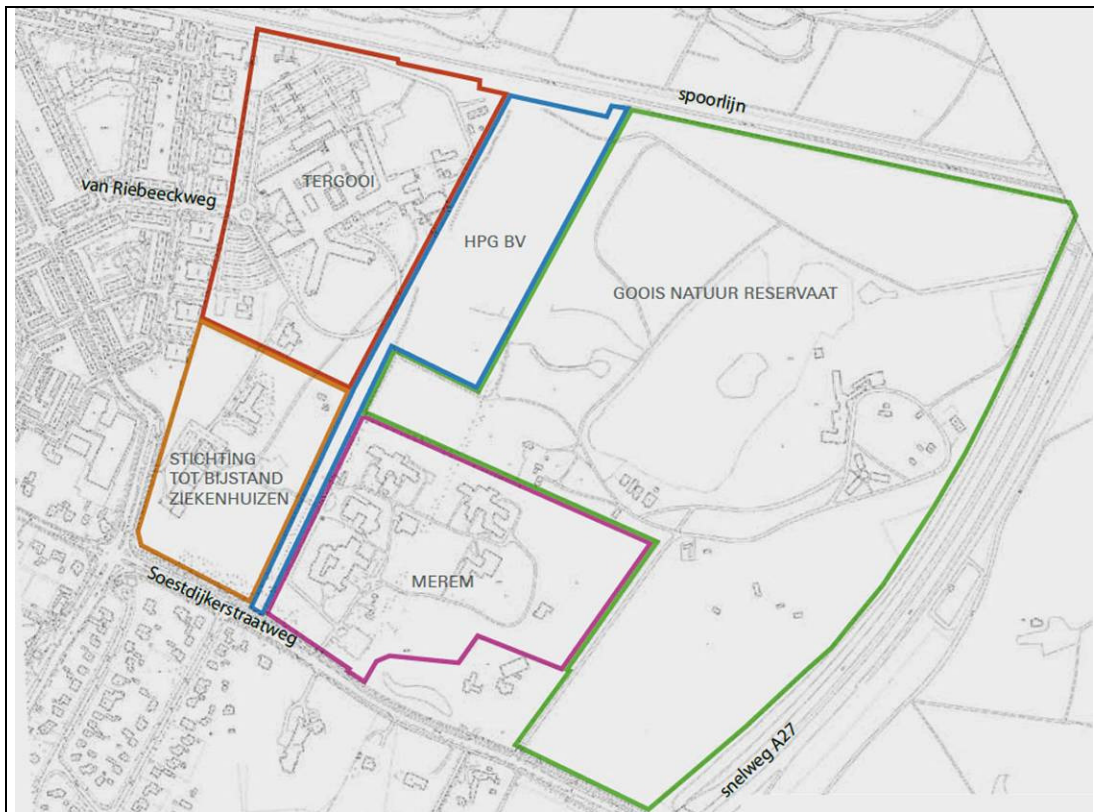
Aan de noordwestzijde ligt het huidige ziekenhuiscomplex van Tergooiziekenhuizen met daarom de parkeerterreinen. De grootschalige bebouwing vormt een sterk contrast en een harde bebouwingsrand met het open weideperceel aan de oostzijde daarvan. Het complex is verouderd en voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. Rondom het ziekenhuis is een beperkt aantal woningen aanwezig. Nabij de spoorlijn staan enkele geschakelde vrijstaande woningen. Ten noorden van het ziekenhuis is één rij woningen aanwezig. Onderdeel van het ziekenhuiscomplex is een voormalige zusterflat. Deze flat wordt nog steeds deels gebruikt voor bewoning.

Het beboste zuidwestelijk deel van het plangebied is in eigendom van Stichting tot bijstand ziekenhuizen. Op dit terrein staan twee kantoorgebouwen. In het zogenaamde gebouw Bosrand zijn onder meer de trombosedienst, het dialysecentrum 't Gooi en Vioere gevestigd. In het zogenaamde gebouw Oostereind zijn kantoorfuncties van Tergooiziekenhuizen en de Arbodienst ondergebracht. Verder is in een vrij recent gebouw de ambulanceuitrukpost voor Hilversum en omstreken gevestigd. Deze complexen worden ontsloten via de Oostereind. Op het terrein is verder nog een woning met bijgebouwen en de accommodatie van een tennisvereniging gesitueerd.

Aan de zuidzijde van het terrein staat de bebouwing van Merem Behandelcentra, ontsloten met een eigen entree vanaf de Soestdijkerstraatweg. Het terrein van Merem Behandelcentra heeft een parkachtig karakter waarin nog voor een deel oude laanstructuren aanwezig zijn. Naast het

hoofdkantoor en behandelgebouw zijn er diverse kleinschalige paviljoens verspreid over het terrein gesitueerd. Ook deze bebouwing voldoet niet meer aan de heden ten daagse manier van zorg aanbieden. Tussen het terrein en de Soestdijkerstraatweg staan ter plaatse van het voormalige landgoed Heidepark twee vrijstaande woningen op ruime percelen. De vijverpartij van het landgoed is nog steeds aanwezig.

Afbeelding 4: Bestaande situatie en eigendommen.



In het midden van het plangebied heeft Hugenholtz 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.

3.1.3. Groenstructuur

Het plangebied heeft een groen en landschappelijk karakter. Het karakter van het groen is voornamelijk bos met lanen. Centraal binnen dit bosrijke gebied ligt een grote open plek met grasland, waarin een vennetje (Monnikenwater) ligt.

Aan de zuidzijde bestaat het bos met name uit hoog opgeschoten beukenbos, het zogenaamde hallebos (in een diagonale gridstructuur gepland). Tussen dit beukenbos en het ziekenhuis staat gemengd bos met onderbeplanting. Het terrein van Merem (Heideheuvel) heeft veel bos met diverse soorten als eik, beuk, Amerikaanse vogelkers en berk. De meest waardevolle bossen zijn de eiken- en beukenbossen die op leeftijd zijn. Deze liggen verspreid over het terrein. Verder staan er nog enkele opstanden minder waardevolle bostypen met douglassparren op het kavel van HPG.

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, landschappelijk en ecologisch 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.

Op een aantal plekken is bos aangeplant van niet inheemse soorten die oorspronkelijk niet in dit gebied thuishoren. Deze zijn ecologisch en landschappelijk minder waardevol. Het gebied bestaat uit open grasland, bos en lanen.

3.1.4. Waterstructuur

In het plangebied is weinig open water aanwezig. Het water beperkt zich tot het Monnikenwater, de ven (depressie) in het centraal gelegen open gebied, en een poel ten noorden hiervan in de bosrand en twee vijvers, met hoge cultuurhistorische en natuurwaarden op de particuliere percelen Soestdijkerstraatweg 139 en 141.

Het plangebied is niet via een oppervlaktewatersysteem verbonden met de omliggende gebieden. Het plangebied Monnikenberg ligt in een gebied met een gescheiden afvoer van hemelwater en vuil water. In de huidige situatie ligt het gebied in het afvoergebied van het regenwatersysteem Vijver Laapersveld, Van Riebeeck, 't Ven, de Arenavijver en de vijvers Anna's Hoeve. Het regenwater afkomstig van het gebied Hilversum Oost dat wordt geloosd op dit systeem, wordt in de bodem geïnfiltreerd.

3.1.5. Verkeersstructuur

Het plangebied wordt vrijwel volledig omsloten door infrastructuur: de spoorlijn Hilversum-Amersfoort in het noorden, de autosnelweg A27 in het oosten en de Soestdijkerstraatweg in het zuiden. Aan de zuidwestzijde vormt het Oostereind de plangrens.

Het Oostereind dat afbuigt van het plangebied en vanaf dat punt Oosterengweg heet, is onderdeel van de buitenring van Hilversum. De Soestdijkerstraatweg is de toegangsweg van Hilversum vanuit de richting Baarn en Soestdijk.

3.2. Wonen, werken en voorzieningen

3.2.1. Wonen

Momenteel bevinden zich 50 woningen en wooneenheden op het terrein van Tergooi die zullen verdwijnen. Het gaat daarbij getalsmatig met name om wooneenheden in de zusterflat. Daarnaast is in het plangebied een beperkt aantal woningen aanwezig. Nabij de spoorlijn staan enkele geschakelde vrijstaande woningen. Ten noorden van het ziekenhuis is één rij woningen aanwezig. Langs de Soestdijkerstraatweg staan twee vrijstaande woningen op ruime percelen.

Op het landgoed waren nog diverse (recreatie)woningen aanwezig. Deze zijn inmiddels gesloopt.

3.2.2. Werken

Het ziekenhuis is een van de grotere werkgevers in de gemeente Hilversum. Ook de overige zorgvoorzieningen bieden werkgelegenheid. Daarnaast is er in het plangebied met uitzondering van de boerderij geen werkgelegenheid aanwezig.

3.2.3. Voorzieningen

Monnikenberg huisvest een aantal zorgvoorzieningen. Aan de noordwestzijde ligt het huidige ziekenhuiscomplex van Tergooiziekenhuizen. Het complex is verouderd en voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. Het beboste zuidwestelijk deel van het plangebied is in eigendom van Stichting tot bijstand ziekenhuizen. Op dit terrein staan twee kantoorgebouwen, waarin onder meer de trombosedienst, het dialysecentrum en een adviesbureau in de zorg zijn gevestigd (GHX Benelux). Verder is in een vrij recent gebouw de ambulancedienst 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 dagse manier van zorg aanbieden.

3.3. Verkeer

3.3.1. Autoverkeer

Ontsluiting

Het plangebied wordt vrijwel volledig omsloten door infrastructuur: de spoorlijn Hilversum-Amersfoort in het noorden, de autosnelweg A27 in het oosten en de Soestdijkerstraatweg in het zuiden. Aan de zuidwestzijde vormt het Oostereind de plangrens.

Het Oostereind dat afbuigt van het plangebied en vanaf dat punt Oosterengweg heet, is onderdeel van de buitenring van Hilversum. Het ziekenhuis wordt vanaf die buitenring (Oosterengweg) door het Van Riebeeckkwartier via de Van Riebeeckweg en via de Van Linschotenlaan ontsloten. Deze wegen lopen dwars door de woonbuurt. Dit belast deze woonbuurt. Ook de kantoorgebouwen en ambulanceuitrukpost zijn aangetakt op het Oostereind. Zowel het revalidatiecentrum als het landgoed worden ontsloten vanaf de Soestdijkerstraatweg.

In het kader van het Integraal Bereikbaarheidsplan Hilversum (IBP) is in 2010 besloten het kruispunt van de Soestdijkerstraatweg met het Oostereind te reconstrueren. Ter plekke van het kruispunt wordt een rotonde aangelegd met ongelijkvloerse kruising waarbij doorgaand verkeer op de rondweg onder de rotonde doorrijdt. In het najaar van 2010 is gestart met de uitvoering van de werkzaamheden. Naar verwachting zal de reconstructie in het voorjaar van 2013 zijn afgerond. 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 het gebied op de Soestdijkerstraatweg tegenover de Surinamelaan.

Snelheid

Voor de buitenring (Oostereind en de Oosterengweg) en de Soestdijkerstraatweg (binnen de bebouwde kom) geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer/uur, buiten de bebouwde kom 60 kilometer/uur. Voor de overige wegen in het plangebied bedraagt de maximumsnelheid 30 kilometer/uur.

Parkeren

Alle functies in het plangebied beschikken over parkeergelegenheid op maaiveld op eigen terrein. Bij het ziekenhuis is een ruime betaalde parkeervoorziening aanwezig. Daarnaast wordt geparkeerd in het Van Riebeeckkwartier.

Openbaar vervoer

Het ziekenhuis is per bus bereikbaar vanaf zowel Hilversum CS als vanaf Hilversum Sportpark met buslijn 3. De buslijnen 59 (Hilversum - Zeist), 70 (Hilversum - Amersfoort), 100 (Hilversum - Naarden-Bussum) en 156 (Hilversum - Almere) halteren op de Soestdijkerstraatweg.

3.3.2. Langzaam verkeer

Langzaam verkeer - fietser

Voor fietsers is het plangebied op dezelfde manier bereikbaar als per auto. Langs de Soestdijkerstraatweg en langs het Oostereind liggen vrijliggende fietspaden. Bij de diverse zorgvoorzieningen zijn fietsenstallingen aanwezig.

Langzaam verkeer - voetganger

Langs de straten in het plangebied is een trottoir aanwezig. Op het landgoed bestaat de mogelijkheid om te wandelen op de bestaande wegen en paden.

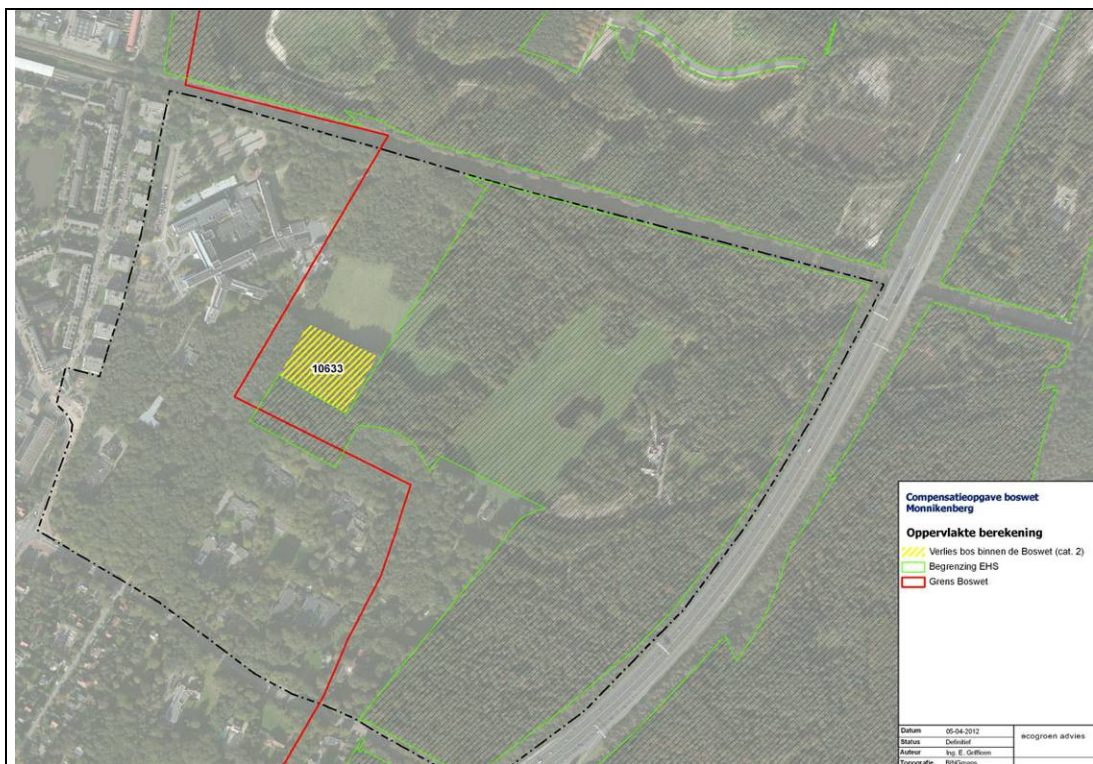
3.4. Groen, blauw en natuur

3.4.1. Groen

Boswet

Een deel van het bos valt onder de Boswet¹. Voor het vellen van bomen geldt op basis van de Boswet een plicht tot kennisgeving. Binnen drie jaar nadat een bos is gekapt moet het worden herplant. Indien ontwikkelen van bos op dezelfde plaats niet mogelijk is, biedt de Boswet de mogelijkheid om de herplantplicht uit te voeren op een ander perceel dan waar gekapt wordt. Het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie is hierbij formeel het bevoegd gezag; de taken op het gebied van uitvoering en handhaving van de Boswet liggen echter bij de provincie. Bij de provincie kan een verzoek worden ingediend voor ontheffing, uitstel of compensatie van de herplantplicht. Als herplant niet ter plaatse kan plaatsvinden, maar elders zal gebeuren op gronden waar voorheen geen houtopstallen stonden, is sprake van compensatie. Compensatie moet voorafgaand aan de uitvoering van de kap worden geregeld. De grootte van het te compenseren bosgebied hangt af van de kwaliteit en oppervlakte van het verloren bos.

Afbeelding 5: Boswet.



¹ EcoGroen Advies BV, Boswetbeleid en consequenties voor de herstructurering van de Monnikenberg. Aanzet voor bepalen compensatieopgaaf Boswet, concept versie 2, 11-049, Zwolle, 1 juli 2011

Of de Boswet van toepassing is, is afhankelijk van het beleidskader en het vigerende bestemmingsplan. Zo is de Boswet alleen van toepassing op bos dat buiten de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en buiten de 'bebouwde kom boswet' is gelegen. In afbeelding 5 zijn de begrenzingen van EHS en 'bebouwde kom boswet' en bosbestemmingen weergegeven, waardoor inzichtelijk wordt welk deel van het bos binnen het plangebied van de Monnikenberg onder de Boswet valt.

3.4.2. Blauw

In het plangebied is weinig oppervlaktewater aanwezig. Aan de Soestdijkerstraatweg ligt de voormalige vijver van Heidepark en het Monnikenwater, de ven (depressie) in het centraal gelegen open gebied, en een poel ten noorden hiervan in de bosrand.

3.4.3. Natuur

Ecologische structuur

Het landgoed de Monnikenberg herbergt hoge ecologische waarden en vormt daarmee een belangrijk onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)². Op de kaart 'Beheertypen' uit het natuurbeheerplan Noord-Holland blijkt dat er binnen de begrenzing van de EHS (zie afbeelding 6) en het plangebied 4 beheertypen aanwezig zijn, met eigen specifieke kenmerken en waarden. Het betreft de beheertypen:

- Dennen-, eiken- en beukenbos;
- Park- en stinzenbos;
- Zoete plas;
- Kruiden- en faunarijke akker.

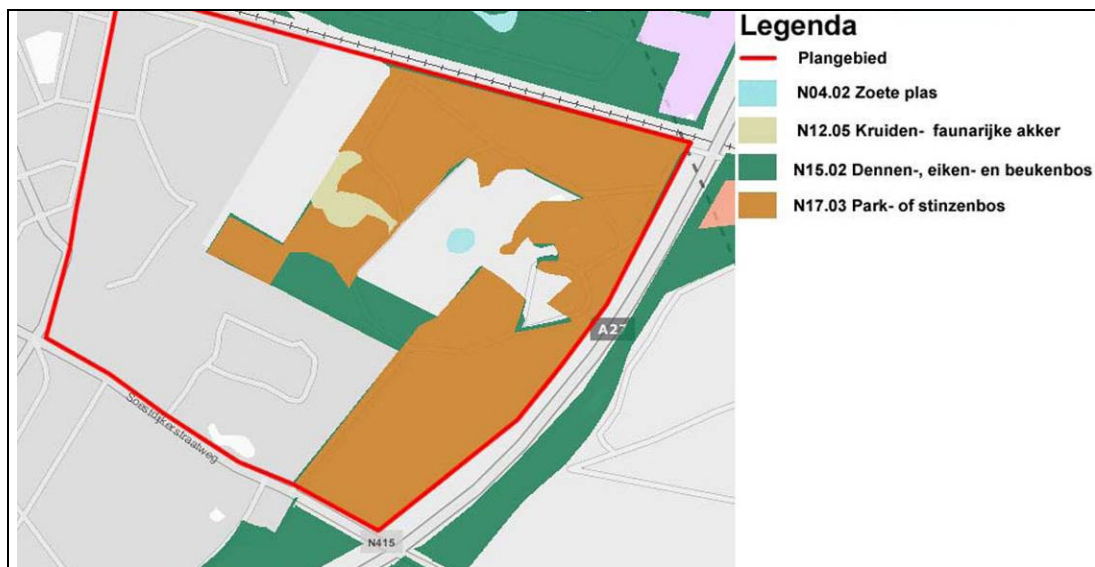
Monnikenberg is een bosrijk gebied met oude, waardevolle bospercelen. Op basis van historisch kaartmateriaal blijkt dat al minstens 130 jaar onafgebroken bos binnen het landgoed aanwezig is. Het aanwezige bos betreft bos van droge zandgronden met voornamelijk soorten als Zomereik, Beuk en Groveden. Het kan dus gezien worden als natuurbeheertype Dennen-, eiken- en beukenbos. Aangezien het een oud landgoed betreft, kan het gebied ook als natuurbeheertype Park- en stinzenbos gezien worden. Beide natuurbeheertypen zijn dan ook aangemerkt voor het gebied. Het gebied heeft een belangrijke rustfunctie voor fauna. Het bosrijke gebied heeft door de ouderdom en het voorkomen van een aantal zeldzame soorten een hoge waarde. Zo zijn er diverse kolonies van de Rosse vleermuis aanwezig in de oude laanbeplantingen. In het noorden van het gebied is een dassenburcht aanwezig. Het natuurbeheertype Kruiden- en faunarijke akker is van belang als foerageergebied voor de Das.

De plas 'het Monnikenwater' betreft een oud wasmeer en is aangemerkt als natuurbeheertype Zoete plas. Hoewel de huidige kwaliteit van het wasmeer niet overeenkomt met de beschrijving van dit natuurbeheertype is het wasmeer wel van belang voor de zeldzame amfibieënsoort

² EcoGroen Advies BV, EHS-toets Monnikenberg, Beoordeling effecten als gevolg van de herstructurering van de Monnikenberg in relatie tot de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS, 12-222, Zwolle, 17 juli 2012

Kamsalamander (Sietses, Wallink & van der Sluis 2010). De intentie van de terreinbeherende organisatie (Goois Natuur Reservaat) is door gericht beheer de natuurwaarden in en rondom het aanwezige wasmeer verder te verbeteren. Het streven is hier een nat heideveen te realiseren.

Afbeelding 6: EHS.



Daarnaast vormt het in potentie een belangrijke verbindingszone tussen verschillende gebieden. Het gebied is bovendien cultuurhistorisch erg waardevol.

Gebiedsbescherming

In de nabijheid van het plangebied ligt een vijftal Beschermde Natuurmonumenten. Het betreft hier de volgende gebieden (en afstandsmaten):

- Zuiderheide/Laarderwasmeer (400 meter);
- Heidebloem (400 meter);
- Heide achter sportpark (500 meter);
- Hilversums wasmeer (750 meter);
- Hoorneboegse heide (800 meter).

Beschermde Natuurmonumenten genieten bescherming binnen de Natuurbeschermingswet 1998. Voor plannen of ontwikkelingen binnen of in de nabijheid van deze gebieden, moet worden aangetoond dat deze geen negatieve effecten op de beschermde waarden van deze gebieden tot gevolg hebben.

Het plangebied en de directe omgeving zijn niet aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn en/of de Habitatrichtlijn.

Soortenbescherming

De in het gebied aanwezige planten- en diersoorten zijn geïnterviewd. De bevindingen hiervan staan weergegeven in de quickscan (EcoGgroen Advies BV; Sietses, Wallink & Van der Sluis 2010). Op basis van de quickscan is geconcludeerd dat in het kader van de Flora- en faunawet aanvullend onderzoek naar diverse soortgroepen en soorten noodzakelijk is. In 2012 heeft vervolgonderzoek³ plaatsgevonden

Flora

Tijdens het onderzoek is in het plangebied één zwaarder beschermde plantensoort aangetroffen, namelijk Jeneverbes (Flora- en faunawet Tabel 2) in het oostelijk deel van het plangebied. Overige juridisch zwaarder beschermde plantensoorten zijn niet vastgesteld en worden gezien de terreingesteldheid ook niet verwacht. Verder zijn enkele laagbeschermde (Flora- en faunawet Tabel 1: Kleine maagdenpalm, Akkerklokje en Grasklokje) en één bedreigde plantensoort (Rode Lijst: Hondsviooltje) gevonden in het plangebied. Al deze soorten komen in het oostelijk deel van het gebied voor.

Broedvogels

Onderzoek naar broedvogels op de planlocatie en binnen de invloedssfeer van de plannen is met name gericht geweest op soorten waarvan de nestplaats en de functionele leefomgeving jaarrond beschermd is. In deze categorie zijn nesten van Buizerd, Havik, Sperwer (allen in plangebied) en Boomvalk (buiten plangebied) aangetroffen danwel bekend De bospercelen waarin deze nesten zich bevinden blijven alle behouden, waardoor fysieke schade aan de nestlocaties kan worden uitgesloten. Overige soorten waarvan de nestlocaties jaarrond beschermd zijn, zijn niet gevonden en worden verder ook niet verwacht. Binnen het plangebied zijn ook diverse algemene en minder algemene vogels aanwezig, waarvan de nestplaatsen niet jaarrond beschermd zijn, zoals Bosuil.

Vleermuizen

Verspreid in het plangebied zijn diverse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Het betreft zomer-, kraam- en baltslocaties van Rosse vleermuis en Gewone dwergvleermuis. Daarnaast zijn enkele baltslocaties van Ruige dwergvleermuis aangetroffen.

Das

Naar het voorkomen van de Das (*Meles meles*) is apart onderzoek⁴ gedaan. De conclusie is dat het waarschijnlijk om één exemplaar gaat. Deze beschikt over meerdere burchten en vluchtpijpen, vooral in het oostelijk deel van het gebied.

³ EcoGgroen Advies BV, Vervolgonderzoek herstructurering Monnikenberg, Hilversum, Effectbeoordeling in het kader van de Flora- en faunawet, 11-049/1, Zwolle, 19 januari 2012

⁴ Zoogdiervereeniging, De das in het gebied Monnikenberg te Hilversum, 2011.37, Nijmegen, december 2011

Overige zoogdieren

Verspreid in het plangebied zijn diverse nesten van Eekhoorn aangetroffen (Flora- en faunawet tabel 2). Aangezien ook diverse vraatsporen zijn gevonden, kan geconcludeerd worden dat veel nesten in gebruik zijn als vaste verblijfplaats.

In het onderzoeksgebied zijn verder een groot aantal vaste verblijfplaatsen van laagbeschermde (Flora- en faunawet Tabel 1) kleine grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten danwel vastgesteld.

Amfibieën

Tijdens het onderzoek is voortplanting van de strikt beschermde Kamsalamander (Flora- en faunawet tabel 3) in diverse wateren binnen het plangebied vastgesteld. De diverse vijvers en het Monnikenwater worden gebruikt als voortplantingsgebied. De kamsalamander overwintert op het land.

De aanwezigheid van andere strikt beschermde soorten in het plangebied is niet geconstateerd en wordt ook niet verwacht. Verder zijn in het onderzoeksgebied vaste verblijfplaatsen van enkele laagbeschermde amfibieën (Flora- en faunawet tabel 1) aangetroffen en/of te verwachten. Voor deze soorten geldt automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet.

Reptielen

Tijdens het onderzoek zijn enkele exemplaren van de strikt beschermde Ringslang (Flora- en faunawet tabel 3) vastgesteld in met name het oostelijk deel van het gebied aangetroffen. Hier zullen nauwelijks werkzaamheden plaatsvinden. Het te ontwikkelen deel van het plangebied kent geen geschikte voortplantingsplekken. Hierdoor zal er geen schade optreden aan voortplantende exemplaren. De dieren overwinteren waarschijnlijk in de hoge en droge taluds van snelweg en spoorlijn.

Overige soortgroepen

Uit het veldonderzoek, de terreingesteldheid van de plangebied en bekende verspreidingsgegevens kan geconcludeerd worden dat er geen beschermde of bedreigde ongewervelden, weekdieren en vissen aanwezig of te verwachten zijn in het plangebied of binnen de invloedssfeer van de plannen.

3.5. Duurzaamheid en leefbaarheid

3.5.1. Duurzaamheid

3.5.2. Leefbaarheid

Geluid

Een (geluids)zone is een aandachtsgebied waarbinnen, indien er geluidsgevoelige bestemmingen zijn of kunnen worden gerealiseerd, moet worden getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder (Wgh). Geluidsgevoelige bestemmingen zijn onder andere woningen, scholen

en gebouwen voor de gezondheidszorg. Om en nabij het plangebied zijn (spoor)wegen aanwezig met een geluidszone. Er zijn geen gezoneerde industrieterreinen of geluidszones op grond van hoofdstuk IV van de Luchtvaartwet (luchtvaartterreinen) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Er zijn in de omgeving van het plangebied overigens wel bedrijven aanwezig die geluidsoverlast kunnen veroorzaken. Deze bedrijven vallen onder de werking van de Wet milieubeheer en moeten voldoen aan opgelegde geluidsvoorschriften.

Zones langs wegen

Hoofdstuk VI Wet geluidhinder heeft betrekking op zones langs wegen. Busbanen worden gezien als normale autowegen. Wegen waarop een 30 km/uur-regime van toepassing is en wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied, hebben op basis van artikel 74 van de Wgh geen geluidzone. Voor overige autowegen gelden de volgende zones:

- 350 meter voor een weg bestaande uit drie of meer rijstroken (stedelijk gebied);
- 200 meter voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken (stedelijk gebied);
- 600 meter voor een weg bestaande uit vijf of meer rijstroken (buitenstedelijk gebied);
- 400 meter voor een weg bestaande uit drie of vier rijstroken (buitenstedelijk gebied);
- 250 meter voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken (buitenstedelijk gebied).

De voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van spoorweglawaai bedraagt voor woningen 55 dB en voor andere geluidsgevoelige gebouwen 53 dB.

Zones langs spoorwegen

De Wgh bevat regelgeving die betrekking heeft op geluidhinder van (spoor)wegen. De Wgh voorziet in een zonering van wegen en spoorwegen en industrieterreinen. De geluidhinder die afkomstig is van (niet-zoneringsplichtige) inrichtingen (met name bedrijven) wordt gereguleerd op basis van de Wet milieubeheer.

In hoofdstuk VII Wet geluidhinder is de regelgeving voor zones langs spoorwegen opgenomen. Langs een spoorweg bevindt zich een geluidszone waarvan de breedte, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, is aangegeven op de bij het Besluit geluidhinder (Bgh) behorende kaart.

Zones rond inrichtingen

De zones rond (niet-zoneringsplichtige) inrichtingen zijn opgenomen in hoofdstuk 8 van de Wet milieubeheer. De geluidsproductie van een inrichting is afhankelijk van de soort inrichting en van de in de milieuvergunning opgenomen regels met betrekking tot geluid. Een indicatie hiervoor is geluidszones de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Plangebied

Het plangebied dat gedeeltelijk binnen en voor de rest buiten de bebouwde kom ligt, ligt binnen de geluidszones van de A27, de Soestdijkerstraatweg en het Oostereind en van de spoorlijn Hilversum-Amersfoort (traject 370).

Geur

Zowel in het plangebied als in de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die geurhinder veroorzaken. Het aspect geur speelt dus geen belemmerende rol in dit bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn geen andere bronnen aanwezig die een significante invloed op de luchtkwaliteit hebben anders dan het verkeer.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Zorgvoorzieningen vallen niet onder het Besluit NIBM. Derhalve is onderzoek luchtkwaliteit noodzakelijk.

3.6. Cultuurhistorische waarden

3.6.1. Historisch-geografische waarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland is de Soestdijkerstraatweg aangewezen als landweg. In de toelichting daarop wordt aangegeven dat de landwegen zeer kenmerkend voor de verkeersfunctie van het Gooi zijn. Met name de doorgaande landwegen zijn waardevol. In bijna alle gevallen hebben zij hun originele karakter verloren. Toch is de 'oorspronkelijke' loop van de weg goed bewaard gebleven. De ruimtelijke samenhang met de dorpen en met andere wegen is van belang. Het is dan ook niet zo zeer de weg, als wel de wegenstructuur die waardevol is. Dergelijke spinnenwebachtige wegenstructuren zijn voor Noord-Holland zeldzaam.

3.6.2. (Steden)bouwkundige waarden

De boerderij en de schuur op het perceel Soestdijkerstraatweg 145 en 147 zijn aangewezen als rijksmonument. De dienstwoning op het terrein van Merem aan de Soestdijkerstraatweg 131, het Klooster 'De Stad Gods' van de zusters Augustinessen, het beeld naast het klooster bij Soestdijkerstraatweg 151 en het voormalige koetshuis aan de Soestdijkerstraatweg 153 dat momenteel bewoond wordt, zijn aangewezen als gemeentelijk monument.

Het sculptuur bij Soestdijkerstraatweg 151 van Zuster van Lee (1958) is een bijzondere artistieke toevoeging aan het kloostercomplex. Op basis van de cultuurhistorische waarde heeft het sculptuur de status van gemeentelijk monument gekregen.

Ten behoeve van de planontwikkeling is een cultuurhistorische verkenning⁵ vervaardigd. De cultuurhistorische verkenning heeft tot doel inzicht geven in de ontwikkelingsgeschiedenis van het landgoed, hoe is het landgoed geworden tot wat het thans is. In het rapport worden de bestaande opstallen die tot de ensembles van de voormalige landgoederen behoorden beschreven en gewaardeerd op bouwhistorische en cultuurhistorische aspecten. Op basis van die analyse worden in de verkenning aanbevelingen gedaan voor de toekomstige invulling van het landgoed. De oorspronkelijke hoofdopzet van Monnikenberg en de huidige en vroegere verbindingen kunnen aanleidingen zijn om het gebied te verankeren in zijn omgeving.

Het landschap wordt gevormd door lanen/verbindingen, bospartijen, ruimtes en het reliëf. Van deze opsomming zijn de eerste drie de laatste anderhalve eeuw ontstaan. Een aantal van deze elementen is ernstig aangetast door de doorsnijdingen met infrastructuur, zoals het sterrenbos dat bij de villa Monnikenberg behoorde. Geconstateerd wordt dat veel sporen van Boschrand en landgoed Heidepark verloren zijn gegaan, maar dat van villa Monnikenberg de hoofdopzet nog goed is terug te vinden. Ook is duidelijk dat de meest recent gerealiseerde gebouwen (Tergooi en Merem) tot stand gekomen zijn zonder acht te slaan op de cultuurhistorie en het landschap. Zo is het huidige gebouw van het ziekenhuis in de zichtlijn tussen Villa Monnikenberg en de Vituskerk geplaatst.

3.6.3. Archeologische waarden

Om de eventuele aanwezigheid archeologische waarden te bepalen is inventariserend archeologisch onderzoek⁶ uitgevoerd. In eerste instantie is een bureauonderzoek uitgevoerd. Aansluitend is in delen van het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

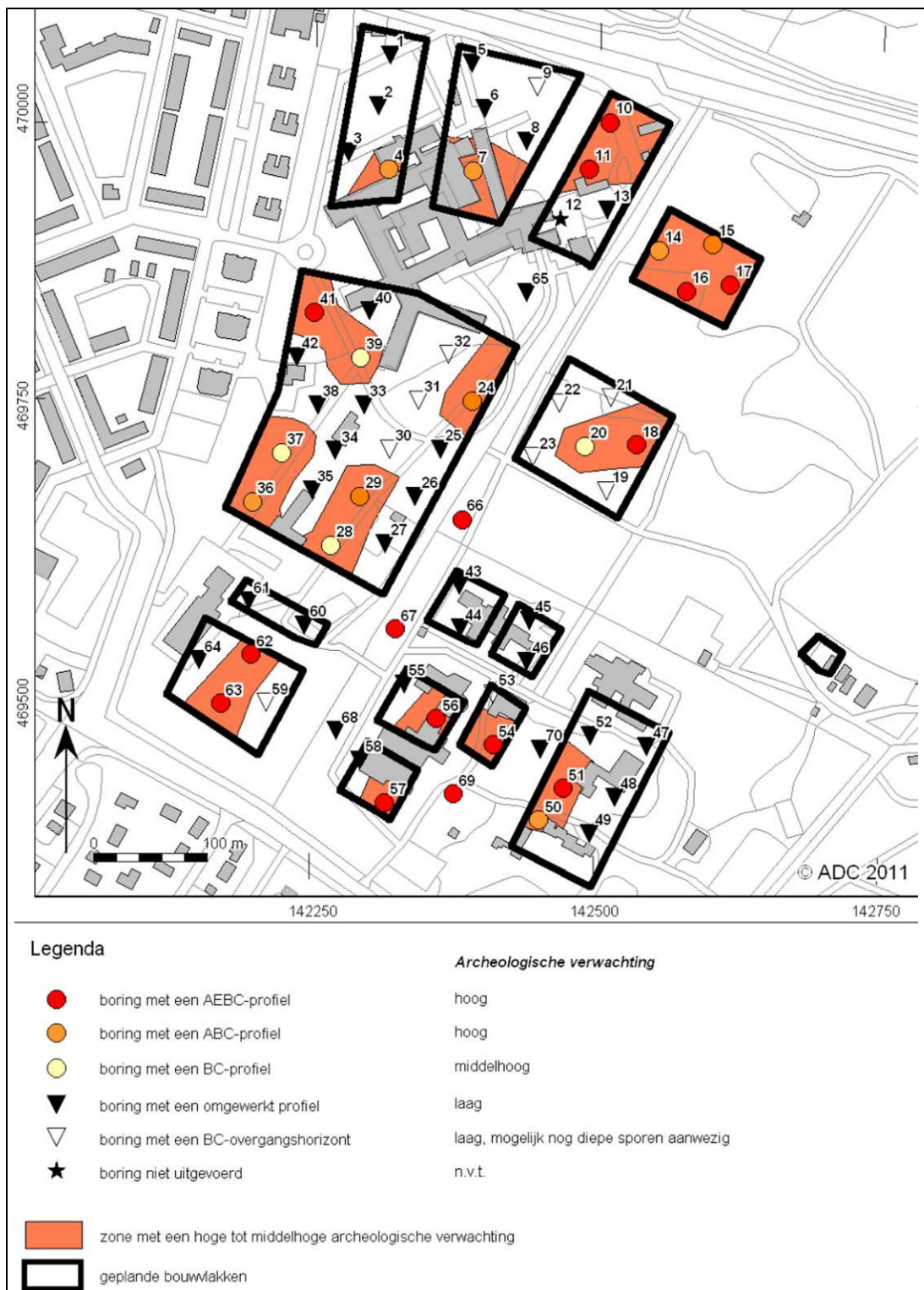
Bureauonderzoek

Op basis van bekende aardwetenschappelijke en archeologische gegevens worden op of in de top van het dekzand archeologische resten verwacht uit de periode vanaf het Laat-Paleolithicum tot in de Nieuwe tijd. Bij eerder onderzoek net ten noorden van het plangebied is een begraven bodem aangetroffen op circa 440 tot 260 cm +NAP. In het westelijke deel van het plangebied wordt daarom dit niveau verwacht vanaf het maaiveld tot een diepte van 100 cm –mv. In dit deel moet ook sterk rekening worden gehouden met een (deels) verstoord bodemprofiel als gevolg van de graafwerkzaamheden tijdens de bosaanplant in de 19e eeuw.

⁵ Bosch Slabbers Landschapsarchitecten, Cultuurhistorisch en landschappelijk onderzoek Heidepark, Boschrand en Monnikenberg, Den Haag, september 2011

⁶ ADC ArcheoProjecten, Plan Monnikenberg te Hilversum, Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, ADC Rapport 2825, Amersfoort, 27 maart 2012

Afbeelding 7: Archeologie.



In het oostelijke deel van het plangebied is het dekzandniveau bedekt met stuifzand, dat vermoedelijk in hoofdzaak in de Middeleeuwen is gevormd. De dikte van dit pakket is op basis van het bureauonderzoek niet vast te stellen en is naar verwachting sterk variabel. Op of in het stuifzand worden archeologische resten verwacht uit de Late Middeleeuwen tot de Nieuwe tijd. De kans hierop is echter gering omdat uit de historische bronnen blijkt dat het gebied aan het eind van deze periode onbewoond was en in gebruik was als heide. Hierop is geadviseerd ter hoogte van de bouwvlakken een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek.

Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek

Tijdens het verkennend booronderzoek is in de onderzochte bouwvlakken in de top van het dekzand plaatselijk een intacte podzolbodem aangetroffen. Ook is in een aantal boringen een circa 40 cm dik pakket stuifzand aangeboord. Dit stuifzand was echter overal sterk omgewerkt. De kans op het aantreffen van intacte archeologische resten in het pakket stuifzand kan daarom worden bijgesteld naar laag. De kans op het aantreffen van archeologische resten op of in de top van het dekzand is ter hoogte van de boringen met een (deels) intacte bodem hoog tot middelhoog.

Aanvullend bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

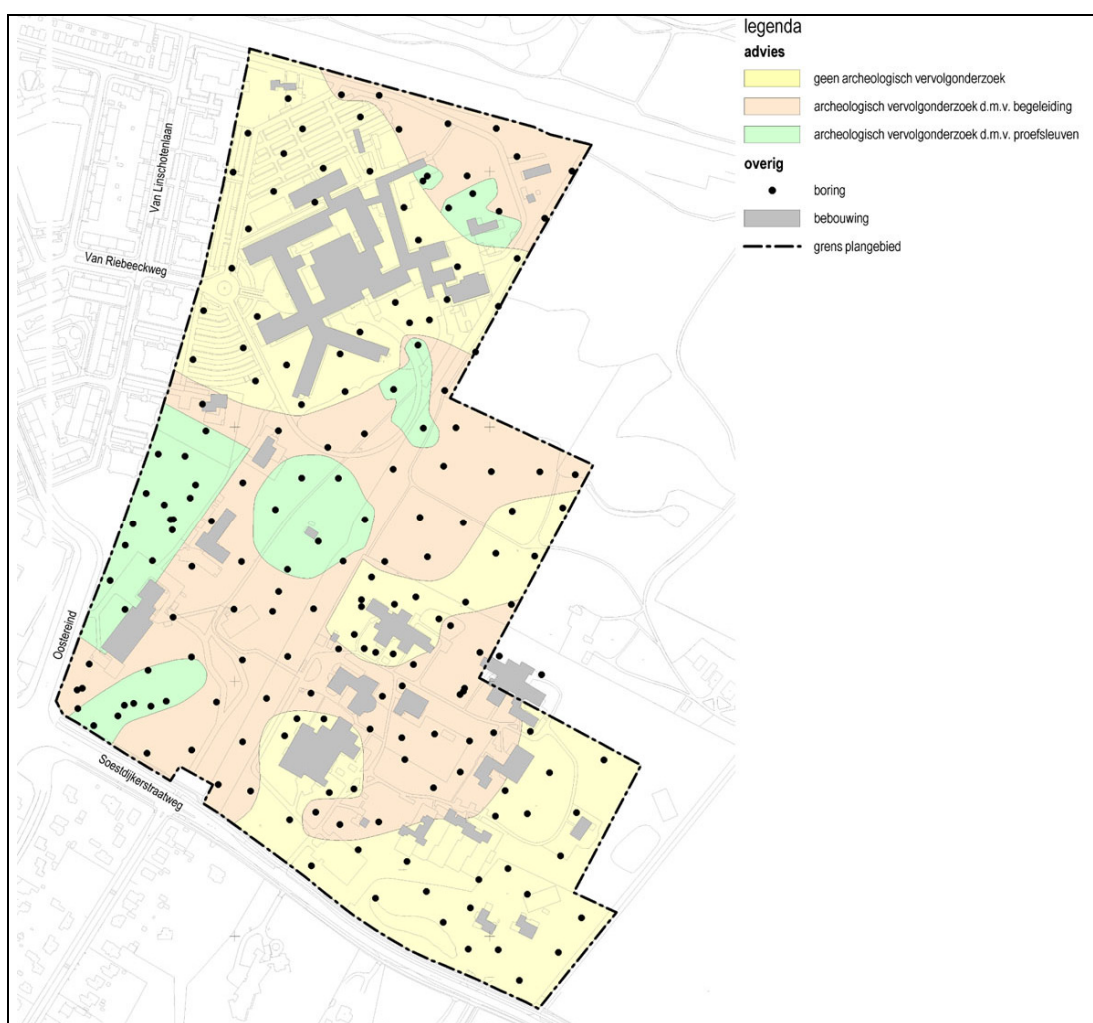
In juli 2012 is een aanvullend bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek⁷ (IVO-O, verkennende fase) uitgevoerd in het plangebied Monnikenberg. De archeologische verwachting voor archeologische vindplaatsen op de pleistocene ondergrond wordt grotendeels bepaald door de morfologie en intactheid van het paleolandschap. De aan- of afwezigheid van verschillende bodemhorizonten kan hier een belangrijke aanwijzing voor zijn. Als leidraad kan gelden dat als alleen de zogenaamde C-horizont (onverstoord moedermateriaal) wordt aangetroffen en de overgang met de bovengelige afzettingen scherp is, dan is het zeer waarschijnlijk dat de bovenste horizonten (de A-, E- en/of B-horizont) en daarmee eventueel het oude bewoningsniveau kunnen zijn geërodeerd of verstoord, en dient de archeologische verwachting mogelijk naar beneden worden bijgesteld. De diepte van het intacte dekzandlandschap wordt verwacht binnen circa 1 m -Mv. Als gevolg van over- of verstuiving kan er sprake zijn van meerdere potentieel archeologische niveaus of kan het niveau zijn geërodeerd.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is wat betreft de intactheid van het paleolandschap een driedeling te maken in het plangebied. Het dekzandlandschap is perceelsgewijs, als gevolg van de historische akker- en landgoedfase en als gevolg van recente bodemingrepen, in meer of mindere mate geroerd (onthoofd). Een intacte bodem kenmerkt zich door de aanwezigheid van een prototype podzolbodem met een AEBC-profiel al dan niet begraven onder stuif- of dekzand. Naar mate er minder intacte bodemhorizonten worden aangetroffen is de bodem in-

⁷ RAAP, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), Weesp, 29 augustus 2012

tensiever geroerd. De intensiteit en het dieptebereik van bodemverstoring kan vertaald worden naar een lagere of hogere trefkans op het aantreffen van archeologische resten. Anders gezegd, de kans op het aantreffen van archeologische resten in situ is een functie van de bodemverstoring. De archeologische trefkans op het aantreffen van resten kan worden gesplitst in een trefkans op het aantreffen van archeologische vondsten en sporen. Er is sprake van archeologisch kansrijke zones (groene zone in afbeelding 8), geroerde zones (gele zone in afbeelding 8) en een centrale zone (oranje zone in afbeelding 8).

Afbeelding 8: Aanvullend bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek.



Archeologisch kansrijke zone

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt verwacht dat de voorgenomen werkzaamheden de archeologische kansrijke zone (afbeelding 8 groen) in het plangebied kunnen verstoren. Er wordt daarom aanbevolen beschermende maatregelen te treffen ten aanzien van de archeologie. Deze maatregelen kunnen bestaan, vanuit het beleid van streven naar behoud van

archeologische waarden in situ, uit het voorkomen van bodemingrepen tot in de potentieel archeologische niveaus.

Indien de maatregelen niet mogelijk zijn en er ingrepen plaatsvinden dieper dan de reeds geroerde grond, dan wordt aanbevolen voorafgaand aan de werkzaamheden op deze locaties nader archeologisch onderzoek uit te laten voeren, met als doel, om binnen de archeologische kansrijke zones in het plangebied nader te onderzoeken en eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen (resten en sporen) in kaart te brengen. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door het vervolgonderzoek in de vorm van een zoekleuvenonderzoek (IVO-P, karterende en waarderende fase). Dit onderzoek moet voor de start van de werkzaamheden worden uitgevoerd.

Centrale zone

Lokale archeologische resten in de vorm van grondsporen kunnen in deze zone (afbeelding 8, oranje zone) op basis van dit onderzoek niet uitgesloten worden. Daarom wordt aanbevolen om in het centrale deel van het plangebied aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten op de locaties van de voorgenomen bebouwing in de vorm van een archeologische begeleiding conform het protocol opgraven uit de KNA versie 3.2. Archeologische begeleiding houdt in dat tijdens of direct voorafgaand aan de grondwerkzaamheden archeologische waarnemingen worden verricht.

Geroerde zone

De beoogde bodemingrepen in de geroerde zone (afbeelding 8, gele zone) in het plangebied kunnen zonder verdere beperkingen ten aanzien van de archeologie worden uitgevoerd. Er wordt hier in het kader van de voorgenomen werkzaamheden geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

3.7. Bodem en watersysteem

3.7.1. Bodem

Bodemopbouw

Het plangebied maakt geografisch gezien deel uit van het Gooische stuwwallengebied. Het stuwwallengebied is aardkundig gezien een bijzonder gebied, omdat het één van de weinige reliëfvrije gebieden betreft in Noord-Holland. De Gooische stuwwallen en sandrs (spoelzand-waaiers) zijn ongeveer 300.000 jaar geleden ontstaan. In een later stadium zijn smeltwaterdalen gevormd en is dekzand afgezet. Bijzonder in dit gebied zijn de zichtbaarheid van diverse geologische formaties in groeves, enkele kenmerkende dekzandruggen en typische verstuivingfenomenen. Er vindt nu nog op kleine schaal verstuiving plaats. Het Gooische stuwwallengebied behoort tot de fysisch geografische eenheden stuwwal, smeltwaterdal en -waaier, dekzand, dekzandrug, (reliëfarme) landduinen, landduinen met actief stuifzand en aanwasvlakte. Veel voorkomende bodemtypes zijn holt-, haar-, en veldpodzolgronden, (duin)vaaggronden en eerdgronden. Tot een diepte van 50 meter onder het maaiveld is gestuwd materiaal aanwezig. Hierin kunnen plaatselijk fijnzandige, lemige en sliabhoudende lagen voorkomen. Lokaal bevat de bodem grindbestanddelen. De hydrologie wordt gedomineerd door infiltratie.

Bodembeschermingsgebied

De bodem in het stuwwallengebied bevat vele structuren die zijn ontstaan in de perioden van de ijstijd en de klimaatsopwarming daarna. Als zodanig geeft de bodem informatie over de klimaat-, en ontstaansgeschiedenis van het gebied. De grote verscheidenheid en gaafheid van verschijnselen maakt het stuwwallengebied bijzonder. Het gebied is dan ook aangewezen als aardkundig monument. De locatie ligt deels binnen het bodembeschermingsgebied Zuiderheide, Witte Bergen en Laarderwasmeren. De status als bodembeschermingsgebied oefent invloed uit op de mogelijke functies en bestemmingen van het plangebied. Zo is het beschermen van aardkundige waarden één van de speerpunten van het provinciale landschaps- en bodembeschermingsbeleid. Onder aardkundige waarden worden onderdelen in het landschap verstaan, die iets vertellen over de geologische ontstaanswijze van een gebied. Dit aardkundige monument wordt naast de planologische bescherming ook via de provinciale milieuverordening (PMV) beschermd. De gebieden zijn zo belangrijk dat er slechts via expliciete toestemming van de provincie, via het verlenen van een ontheffing, bodembedreigende activiteiten mogen plaatsvinden. Deze ontheffing is echter niet benodigd voor bebouwde percelen waar de ondergrond reeds is verstoord.

Bodemkwaliteit

In het plangebied milieukundig bodemonderzoek⁸ uitgevoerd. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem in het plangebied niet noemenswaardig is verontreinigd. De onderzoekshypothese 'onverdacht van bodemverontreiniging' dient door het aantreffen van enkele lichte verontreinigingen echter formeel te worden verworpen. De aangetoonde (lichte) verontreinigingen aan PCB's, PAK en lood in de grond en barium, benzeen, chloride, koper, molybdeen, toluen en zink in het grondwater geven geen aanleiding tot het instellen van een vervolgonderzoek.

Voor de voorbereiding van civieltechnische werkzaamheden biedt het rapport relevante informatie voor de hergebruikmogelijkheden van vrijkomende grond en zand. Met uitzondering van het zand uit een mengmonster van het zuidoostelijk deel van onderzoekslocatie is het zand op basis van de RAW 2005-bepalingen te gebruiken als zand in aanvulling/ophoging op een diepte meer dan 1 meter beneden oppervlak van het wegdek, draineerzand of als zand in een zandbed minder dan 1 meter beneden het oppervlakte van het wegdek.

Asbest

Op het maaiveld rondom één van de boringen is asbest op het maaiveld aangetroffen. In verband daarmee is asbestonderzoek⁹ uitgevoerd. Uit de resultaten hiervan blijkt dat het gehalte

⁸ RPS, Verkennend bodemonderzoek Masterplan Monnikenberg in Hilversum, NC11181800, Leerdam, 5 september 2011

⁹ RPS, Asbestonderzoek Masterplan Monnikenberg in Hilversum, PMN/2011/NC11181800/1764, Leerdam, 1 november 2011

aan asbest in de bodem de achtergrondwaarde van 100 mg/kg ds niet overschrijdt. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Er is geen sprake van een ernstige verontreiniging en geen saneringsverplichting. Het aanwezige asbest is inmiddels door een gespecialiseerd bedrijf verwijderd. Bij graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw blijft het noodzakelijk extra alert te blijven op eventuele reststukjes asbest.

Explosieven

Op basis van de inventarisatie, beoordeling en evaluatie van het bronnenmateriaal die in het kader van het Vooronderzoek¹⁰ Conventionele Explosieven (CE) is uitgevoerd, kan worden geconcludeerd dat er in het onderzoeksgebied geen oorlogshandelingen (grondgevechten bombardementen) hebben plaatsgevonden. Wel hebben in het onderzoeksgebied oorlogsactiviteiten plaatsgevonden. De oorlogsactiviteiten bestonden uit de aanwezigheid van militaire stellingen. Zo hebben de Duitsers een tankgracht aan de rand van het onderzoeksgebied aangelegd en bevonden zich diverse wapenopstellingen en opstelplaatsen in het onderzoeksgebied. Volgens het Normdocument opgesteld door de VEO is de aanwezigheid van een voormalige tankgracht en wapenopstellingen reden tot het verdacht maken van het gebied. Mogelijk zijn in de tankgracht CE gedumpt en in de wapenopstellingen CE gedumpt en / of achtergelaten.

Het gaat om de volgende verdachte gebieden:

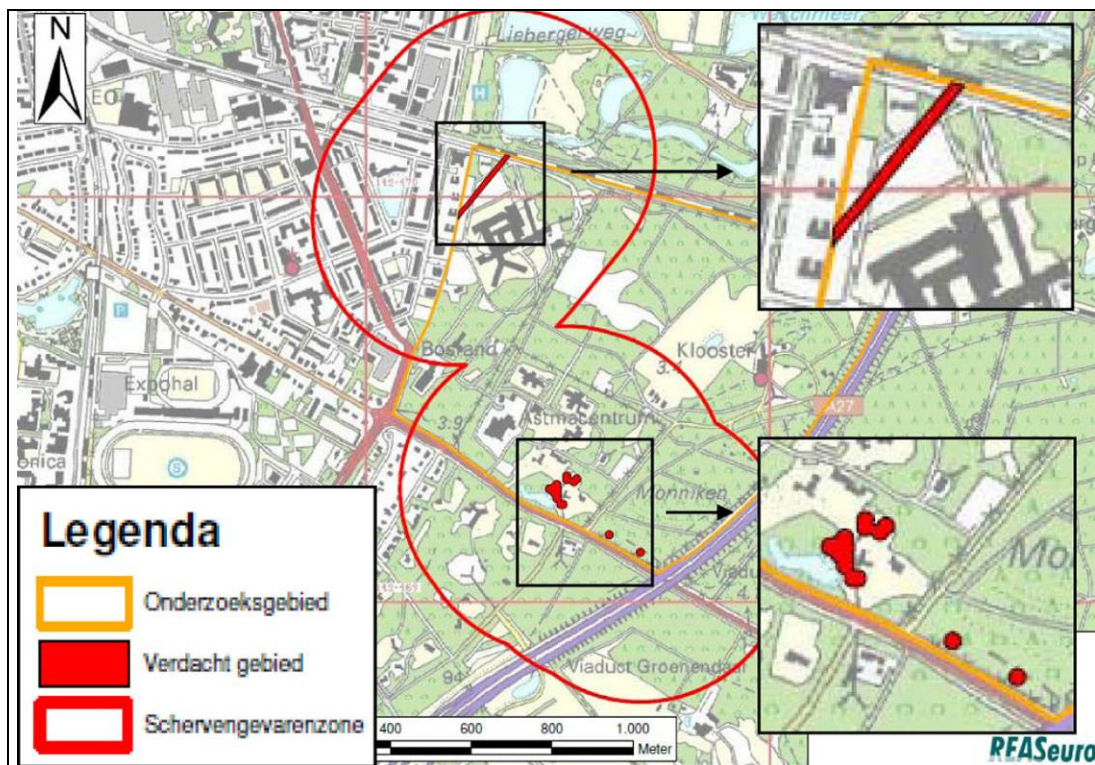
- de voormalige tankgracht in het noordwesten van het onderzoeksgebied;
- een straal van 10 meter uit het hart van de voormalige wapenopstellingen in het zuidoosten van het onderzoeksgebied tot op de bodem hiervan.

De verdachte gebieden zijn weergegeven in afbeelding 9. De verdachte gebieden zijn verdacht op het aantreffen van Klein Kaliber Munitie (KKM), handgranaten, geweergranaten, granaatwerpers, geschutsmunitie afkomstig van lichte mortieren en wapens. De mogelijk aan te treffen CE liggen op een maximale diepte van 2 meter minus het maaiveld ten tijde van de Tweede Wereldoorlog.

Bij werkzaamheden dient binnen rekening te houden met het aantreffen van CE. Indien binnen dit gebied toekomstige werkzaamheden zijn gepland, wordt geadviseerd een Projectgebonden Risicoanalyse (PRA) uit te laten voeren. Hierbij is hele specifieke civieltechnische input van opdrachtgever essentieel. De PRA heeft in voorkomend geval alleen betrekking op de Arbeidsveiligheid voor de civieltechnische werkzaamheden die binnen het betreffende opsporingsgebied plaatsvinden. Na het uitvoeren van een PRA is het zelfs mogelijk, afhankelijk van de aard van het project, in op CE verdachte gebieden, zonder aanvullende onderzoeken en/of opsporingsacties werkzaamheden op een veilige manier uit te voeren.

¹⁰ REASeuro, Vooronderzoek Hilversum Monnikenberg Opsporen Conventionele Explosieven, RO-110064 versie 1.0, Riel, 30 mei 2011

Afbeelding 9: Uitsnede CE-bodembelastingkaart: verdachte gebieden.



De PRA behandelt onder andere de volgende aspecten:

- afbakening locatie (opsporingsgebied);
- vaststellen mogelijk aan te treffen CE naar soort, wapeningstoestand en aantallen;
- uitwerking CE bij ongecontroleerde detonatie;
- uit te voeren (civieltechnische) werkzaamheden;
- vaststellen uitgevoerde werkzaamheden tussen 1945 en heden;
- locatiespecifieke informatie;
- vaststellen eventuele noodzaak opsporing;
- vaststellen eventuele opsporingsmethode.

3.7.2. Watersysteem

Maaiveldhoogte

De maaiveldhoogte van het gebied is bekend voor de huidige situatie. Globaal kent het gebied een maaiveldniveau van tussen de NAP +3,20 meter en de NAP +4,10 meter. Op dit moment is er vanuit gegaan dat dit maaiveldniveau voor de toekomstige situatie globaal intact blijft. Een meer gedetailleerd beeld van de maaiveldhoogten (gewonnen uit de AHN) is opgenomen in bijlage 1 in het Waterstructuurplan¹¹.

¹¹ Tauw bv, Waterhuishoudkundig structuurplan Monnikenberg, R001-1205456BHX-V01-avd, Deventer, 21 mei 2012

Bodemopbouw

De regionale bodemopbouw is afgeleid uit de Bodem- en Grondwaterkaart van Nederland en boorgegevens opgevraagd bij TNO-NITG. Daarnaast is met behulp van de boorprofielen voor het doorlatendheidsonderzoek de lokale bodemopbouw in beeld gebracht voor het plangebied.

Uit de Grondwaterkaart van Nederland blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een gecombineerde eerste, tweede en derde watervoerende laag. Kenmerkend voor dit watervoerende pakket is een in dikte wisselend pakket dekzand welke is afgezet tijdens de laatste ijstijd. Lokaal komen er in het watervoerende pakket klei- en leemlagen voor.

Waterhuishoudkundige uitgangspositie

In het gebied Monnikenberg is wat de riolering betreft sprake van een gescheiden stelsel. Al het vuile water gaat naar het droogweerafvoer (dwa)-riool van de gemeente Hilversum. Het hemelwater van het gebied is door middel van een gescheiden stelsel gekoppeld aan de vijver in de wijk Van Riebeeck. Op het moment dat de riolering het aanbod van hemelwater niet kan verwerken, treedt er een overstort in werking (door middel van een Infiltratie & Transport (IT) riolering op het terrein van Tergooi, dat loost op een infiltratievijver. Deze vijver staat in de huidige situatie in het algemeen droog.

Grondwaterstroming

De grondwaterstroming is bekend uit stijghoogtemetingen van TNO afkomstig uit het DINOLoket. De richting is noordwestelijk.

Grondwaterstand

De gemiddelde grondwaterstand in het plangebied ligt rond de NAP +1,50 meter.

3.8. Kabels en leidingen

3.8.1. Riolering

De riolering in het plangebied sluit in de huidige situatie op twee punten aan op het gemeentelijk rioleringsstelsel, ter plaatse van de Van Riebeeckweg en tegenover de Surinamelaan. Het terrein rondom het ziekenhuis heeft in de huidige situatie een gescheiden stelsel. Voor het landgoedgedeelte geldt dat het huidige rioolstelsel wordt beheerd door de Stichting Gooisch Natuurreservaat. Het stelsel wordt met een persleiding op het openbare riool van de gemeente geloosd. Het riool in de openbare ruimte is een gescheiden stelsel met voldoende capaciteit.

3.8.2. Nutsvoorzieningen

In het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen voor drinkwater, elektriciteit, gas, telecommunicatie enzovoort aanwezig.

3.8.3. Straalverbindingen

Voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militair- en burgerluchtverkeer staan verspreid over Nederland militaire radarstations en burgerradarstations en bakens. Objecten in een gebied rond een radarstation of bakens kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld of bakens dat de gezamenlijke radarstations en bakens opbouwen. Obstakelbeheergebieden of radarverstoringengebieden van militaire luchtvaartterreinen en obstakel/toetsingsvlakken van de communicatie-, navigatie- en surveillanceapparatuur voor de burger luchtvaart zijn daarbij van toepassing.

Voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militair- en burgerluchtverkeer staan verspreid over Nederland militaire radarstations en burgerradarstations. Objecten in een gebied rond een radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld dat de gezamenlijke radarstations opbouwen. Obstakelbeheergebieden van militaire luchtvaartterreinen en radarverstoringengebieden zijn daarbij van toepassing. Hilversum ligt in de radarverstoringengebieden van Soesterberg en Muiden. Bouwwerken hoger dan 72 meter in het plangebied kunnen voor de radar in Soesterberg (militair luchtverkeer) verstoring veroorzaken. Monnikenberg ligt in dit verstoringengebied.

3.9. Veiligheid

3.9.1. Externe veiligheid

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie¹² in verband met externe veiligheid is gebleken dat het plangebied zich in de omgeving bevindt van meerdere transportassen, te weten de A27, de lokale routing gevaarlijke stoffen, de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort en twee hogedruk aardgasleidingen. De A27 is een relevante risicobron voor het bestemmingsplan en moet beschouwd worden binnen de verantwoording van het groepsrisico.

Tevens is in de omgeving van het plangebied een Bevi-inrichting gelegen. De firma Brandsma aan de Mussenstraat 55 is een inrichting waarop het Bevi van toepassing is. Het bedrijf heeft een opslag voor zeer giftige stoffen en ligt op circa 120 meter afstand van het plangebied. In overleg met de gemeente heeft het bedrijf een aantal veiligheidverhogende maatregelen getroffen. De vergunning is daarbij ook aangepast. Uit de QRA¹³ blijkt er geen plaatsgebonden en groepsrisico te zijn voor Brandsma. Deze inrichting is daarmee geen relevante risicobron voor het plangebied.

Uit de inventarisatie blijkt dat er in het plangebied geen buisleidingen aanwezig zijn die onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen vallen.

¹² Oranjewoud, Onderzoek EV Monnikenberg, projectnr. 239705/250954 revisie 04, 1 oktober 2012

¹³ AVIV BV, Kwantitatieve risicoanalyse fa. Brandsma te Hilversum, Project 112134, Enschede, 13 februari 2012

4. Relevant beleidskader

In dit hoofdstuk is het relevante Europese, rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

4.1. Europees beleid

4.1.1. Natura 2000

Natura 2000 is het netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie, die worden beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen geven aan welke typen natuur en welke soorten moeten worden beschermd. De lidstaten wijzen daarvoor speciale beschermingszones aan en moeten instandhoudingsmaatregelen nemen om deze gebieden te beschermen. De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998.

Vogelrichtlijn

De "Vogelrichtlijn" (79/409/EG) uit 1979 heeft tot doel: de bescherming en het beheer van alle op het grondgebied van de Europese Unie in het wild levende vogels en hun habitats. De lidstaten zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van al deze vogelsoorten en in het bijzonder de trekvogels en zijn verplicht om de verschillende natuurlijke habitats die het leefmilieu van de wilde vogels vormen, in stand te houden. Op grond van deze richtlijn worden gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszone. Deze gebieden maken deel uit van het Europese initiatief om een ecologisch netwerk van natuurgebieden duurzaam te beschermen (Natura 2000). Daarnaast stelt de richtlijn nadere regels voor de bescherming, het beheer en de regulering van vogelsoorten.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn betreffen, naast het aanwijzen van de Speciale Beschermingszones, ook de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van de vogelsoorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende invloeden optreden in gebieden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones worden volgens de richtlijn getoetst.

Het plangebied is niet aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn.

Habitatrichtlijn

De in 1992 vastgestelde "Habitatrichtlijn" is het voornaamste stuk wetgeving van de Europese Gemeenschap ter bevordering van de biologische verscheidenheid. Deze richtlijn houdt de verplichting in voor deelstaten om de habitats en soorten, die voor de Europese Unie van belang zijn, in stand te houden. Iedere lidstaat moet op zijn grondgebied de gebieden die voor het behoud van de onder de richtlijn vallende habitats en soorten het belangrijkste zijn identificeren en vervolgens aanwijzen als Speciale Beschermingszones.

Het plangebied is niet aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de Habitatrichtlijn.

Oostelijke Vechtplassen

Het meest nabij de planlocatie gelegen Natura 2000-gebied is Oostelijke Vechtplassen. Dit Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa vijf kilometer van De Monnikenberg. Gezien deze afstand en tussenliggende barrières (onder andere infrastructuur, waterwegen, bebouwing en opgaande groenstructuren) ontbreekt een ecologische relatie tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen op dit gebied als gevolg van de herstructurering van De Monnikenberg zullen hierdoor met zekerheid niet optreden.

4.2. Rijk

4.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Een aantal van die nationale belangen vormt een uitgangspunt voor de ontwikkeling van Monnikenberg. Een daarvan is 'ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten'. Nederland heeft een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied. Ook in cultuurhistorisch opzicht en op het gebied van natuur heeft ons land veel te bieden. Voor de aantrekkelijkheid van ons land is het nodig die bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteit te koesteren en te versterken. Ook 'Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten' is een nationaal belang.

Ruimtelijke ontwikkeling in Nederland is niet los te zien van water. Uiteraard is 'Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling' ook als Nationaal belang aangemerkt. Door de klimaatverandering stijgt de zeespiegel en moet ons land steeds meer rekening houden met extreme weersomstandigheden. Dan weer forse buien en wateroverlast; dan weer een periode van hitte en extreme droogte. Waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoet water hebben ruimte nodig en stellen eisen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Met het Deltaprogramma hebben de gezamenlijke overheden een basis om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Ten slotte zal de vraag naar elektriciteit en gas blijven groeien. Daarom zal in het kader van 'Ruimte voor het hoofdnetafweg voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie' voor de opwekking en het transport van energie (ook over onze grenzen heen) voldoende ruimte gereserveerd moeten worden. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodem-energie verdienen daarbij speciale aandacht. Hun aandeel in de totale energievoorziening moet omhoog en zij hebben relatief veel ruimte nodig.

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en land-schapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

In de gebiedsontwikkeling moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

De Structuurvisie heeft geen invloed op de ontwikkeling van het zorgpark Monnikenberg.

4.2.2. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening

(Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

In paragraaf 3.6 wordt op deze onderwerpen ingegaan. Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden (paragraaf 3.6.3). Paragraaf 3.6.2 bevat een omschrijving van de monumenten in het plangebied.

4.2.3. Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling, de kwaliteit van archeologisch onderzoek en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op grond van deze wet is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 3.6.3).

4.2.4. Besluit externe veiligheid inrichtingen c.a.

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs). Op 1 januari 2011 is voorts het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het besluit brengt het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen op dezelfde lijn als het beleid voor inrichtingen met en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi en de cRvgs is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi en de cRvgs zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. Conform de cRvgs dient bij een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi inrichting.

In paragraaf 5.9 zijn de resultaten van het uitgevoerde onderzoek omtrent externe veiligheid opgenomen.

4.3. Provincie en regio

4.3.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid", die op 21 juni 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld, geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied (voorheen 'rode contour'). Uitgangspunt is om deze woningvraag zo-

veel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het westelijk deel van het plangebied behoort tot het 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Op grond van het beleid uit de Structuurvisie is verstedelijking in het plangebied derhalve aanvaardbaar.

Het oostelijke deel is aangeduid als 'Metropolitaan landschap'. Het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de groenblauwe structuur is van wezenlijk belang voor de totstandkoming, kwaliteit en uitstraling van de dynamische regio. Binnen deze metropolitane landschappen valt onder meer het Gooi. De Provincie Noord-Holland ziet het Gooi als onderdeel van 'Heel de Heuvelrug', die doorloopt in de Utrechtse Heuvelrug. De ontwikkeling van deze metropolitane landschappen moet worden afgestemd met de ontwikkeling van de nabijgelegen metropool, waarbij verschillende ontwikkelingen mogelijk zijn. De identiteiten van de diverse landschappen zijn ook bij de ontwikkeling van de metropolitane landschappen het uitgangspunt.

Afbeelding 10: Fragment kaart Structuurvisie Noord-Holland 2040.



4.3.2. Partiële herziening provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is op 21 juni 2010 vastgesteld en op 23 mei 2011 op een aantal onderwerpen herzien. Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De PRVS geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan en meer in het bijzonder het provinciale bedrijfsterreinenbeleid op het punt van planning, locaties en regionale afstemming van bedrijven, dienstverlening en kantoren. Belangrijk gegeven daarbij is de begrenzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het westelijk plandeel maakt deel uit van het BBG.

Grenzend aan het bestaande landgoed Monnikenberg is buiten het BBG een 'nieuw landgoed' geprojecteerd dat bestaat uit een gebouwcluster aan de zuidkant van de groene wig. Op grond van dit bestemmingsplan wordt hiervoor een ontheffingsprocedure uit de PRVS doorlopen om de bouw hiervan mogelijk te maken.

In het BBG is feitelijk bestaande bebouwing ten behoeve van alle stedelijke functies (wonen inclusief gelegaliseerde permanent bewoonde recreatiewoningen), werken, kassen, voorzieningen (sport- recreatieve – maatschappelijke e.d.), spoorweg / wegverkeersinfrastructuur, stede-

lijk water, stedelijk groen van stad, dorp of kern opgenomen. Daarbij is van belang dat gebied vallende binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) waar bebouwing feitelijk aanwezig is of geprojecteerd in geldende in werking getreden bestemmingsplannen en waar – gelet op de EHS - een ontwerp-opgave geldt, is ook binnen BBG opgenomen. Het klooster, de boerderij Casella, maar ook de recreatiewoningen maken derhalve onderdeel uit van het BBG. Eventuele uitbreidingen hiervan liggen overigens buiten het BBG.

In artikel 13 is bepaald dat nieuwe woningbouw in het landelijk gebied verboden is (behoudens ontheffing). De provincie stelt weinig eisen voor bouwen en gebruik binnen bestaand bebouwd gebied. Buiten bestaand bebouwd gebied vindt de provincie het van belang om de open ruimtes zoveel mogelijk te behouden en te ontwikkelen. Dit gebied gaat echter niet op slot, maar bebouwingsplannen dienen te voldoen aan eisen van nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit. Bouwen buiten het BBG is alleen mogelijk na ontheffing van gedeputeerde staten. Deze ontheffingsprocedure is in de zomer van 2011 in gang gezet.

Afbeelding 11: PRVS, BBG.



Ecologische hoofdstructuur

Het oostelijk plandeel is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS, zie afbeelding 12). Op grond van artikel 19 van de PRVS geldt voor de EHS dat in een bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten en dat in een bestemmingsplan ten minste bestemmingen en regels worden opgenomen die de natuurfunctie mogelijk maken.

Afbeelding 12: PRVS, EHS.



Een deel van de woningbouw ten zuiden van de groene wig is geprojecteerd binnen de EHS. Voor de bebouwing van dit plandeel is derhalve ontheffing noodzakelijk. Gedeputeerde staten kunnen, gehoord de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling hiervan ontheffing verlenen ten behoeve van een bestemmingsplan dat:

- voorziet in nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten voor zover er sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële andere mogelijkheden zijn en de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd of

- een activiteit of een combinatie van activiteiten mogelijk maakt die mede tot doel heeft de kwaliteit of kwantiteit van de ecologische hoofdstructuur per saldo te verbeteren.

Vervolgens is een aantal voorwaarden opgenomen in welke gevallen deze ontheffing zal worden verleend.

Gelet op het feit dat de bestaande bebouwing onderdeel is van het BBG en dat als nieuwe invulling voor het klooster naar een extensieve functie wordt gestreefd, wordt er vanuit gegaan worden dat deze ontheffing wordt verleend.

Afbeelding 13: PRVS, aardkundige waarden.



Aardkundig waardevol gebied en aardkundige monumenten

Een deel van het plangebied heeft de aanduidingen 'aardkundig waardevol gebied' en 'aardkundig monument'. Artikel 8 van de PRVS bepaalt dat aardkundige monumenten zijn beschermd op grond van de Provinciale milieuverordening. Het plangebied is onderdeel van het Stuwwallengebieden van het Gooi. Het stuwwallengebied in het Gooi kenmerkt zich door de aanwezigheid van dekzanden en stuifduinen. Dit gebied is het meest reliëfrijke –veel hoogteverschillen in het landschap– van Noord-Holland. In dit stuwwallengebied komen verschillende

podzolgronden voor. In de bovenste meter van het zandig gebied is nog geen sprake van bodemvorming.

Op grond van artikel 6.1, lid 1 van de Provinciale milieuverordening is het verboden handelingen te verrichten, die het aardkundig monument kunnen aantasten. De status van aardkundig monument verbiedt wel de aanleg van Warmte Koude Opslag, bodemwarmtewisselaars en boringen (zie afbeelding 13).

Aanpassingen aan bestaande bebouwing binnen het bouwvlak en particuliere tuinaanleg op een bebouwd perceel zijn onder meer uitgesloten van de verboden handelingen. In de planontwikkeling zijn binnen het gebied dat is aangeduid als aardkundig monument alleen relatief kleinschalige en ondergeschikte bouwplannen voorzien. Aangezien deze plaatsvinden op de kadastrale percelen waar reeds bebouwing aanwezig is, levert de aanduiding als aardkundig monument geen beperkingen hiervoor op. Wel is voor het oostelijk plandeel een dubbelbestemming "Waarde - Aardkundig" opgenomen ter voorkoming van aantasting van de aanwezige waarden.

4.3.3. Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020'

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. In deze visie staat als doelstelling: "in 2020 beschikken de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu". De Regionale Actieprogramma's (RAP's) zijn het instrument om dit doel te bereiken. Voor de Gooi en Vechtstreek wordt een RAP opgesteld. Het doel van de RAP's is om te komen tot regionale woningbouwprogrammering, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Een regionaal programma biedt een robuust kader voor lokale differentiatie in woonproducten, doelgroepen en locatietypen. Als gemeenten en regio's van elkaar weten wat de plannen zijn en daar afspraken over maken, kunnen unieke lokale kansen beter benut worden, zonder dat er ongewenste concurrentie ontstaat. Het RAP wordt op 22 maart 2012 vastgesteld. Ten aanzien van de Gooi en Vechtstreek wordt geconstateerd dat de centrale ligging van de regio betekent dat de regio veel verbanden heeft met andere regio's en provincies (Utrecht en Flevoland). De vele vervoersknooppunten en groengebieden beperken de mogelijkheden om nieuwbouw te plegen. Desondanks wil de regio een betaalbare en diverse woningmarkt realiseren. Dit stelt hoge eisen aan zowel de nieuwbouw als de herstructurering. De Regionale woonvisie (zie paragraaf 4.3.6) is daarbij leidend.

De regio heeft een Wensbeeld 2020 geformuleerd waarop de verdere uitwerking van het beleid gestoeld is: De Gooi en Vechtstreek is een economisch en sociaal vitale, ongedeelde regio. Dat wil zeggen een regio met een heterogene bevolking in meerdere opzichten, zowel wat betreft leeftijd als wat betreft inkomen en herkomst. Ondanks de beperkingen in woningbouw die het groene karakter van de regio met zich meebrengt, hebben ook jongeren en jonge gezinnen meer kansen dan nu op de woningmarkt. Dat komt door de gevarieerde opbouw van de voorraad en de variatie in woonmilieus, en door de nadruk op het lagere middensegment in de nieuwbouwprogramma's.

Uit dit wensbeeld vloeien vier kernambities voort:

- een economisch en sociaal vitale regio, ook op de lange termijn;
- meer beweging en meer keuze op de woningmarkt in het algemeen, en meer kansen voor mensen die het lastig hebben op de woningmarkt, in concreto jongeren, jonge gezinnen en ouderen die zorg nodig hebben;
- diversiteit aan woonmilieus in de regio behouden en versterken met behoud van het groene karakter;
- de Gooi en Vechtstreek onderscheidt zich als regio waar ruimte is voor het zoeken naar en uitvoeren van vernieuwende oplossingen op het gebied van wonen.

Er is een actieprogramma vastgesteld met de bedoeling dat door de implementatie van de in het programma verwoorde strategieën (en dus de visie) gerealiseerd worden. Uitgangspunt voor het regionale woningbouwprogramma is een verdeling van 1/3 betaalbare segment, 1/3 middelduur, een derde dure segment (inclusief 'topduur').

Het programma voor Monnikenberg wijkt van deze verdeling af. Mede naar aanleiding van een kwantitatief en kwalitatief woningmarktonderzoek blijkt dat in de regionale woningmarkt voldoende opnamevermogen aanwezig is voor het specifieke programma voor Monnikenberg.

4.3.4. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. Deze vernieuwde leidraad is een uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dat werd gebruikt als leidraad voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurvisies.

In het kader van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is het beleidskader aangepast. Het oude beleidskader is aangevuld met een aantal onderwerpen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland, te weten aardkundige waarden, openheid, stilte en donkerte en dorps-DNA. Daarnaast is gekozen voor een nieuwe indeling van de leidraad. Waar het beleidskader voorheen vanuit regio's was opgebouwd, is nu per landschapstype duidelijk aangegeven welke kernkwaliteiten de provincie belangrijk vindt en hoe zij hierop willen sturen.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) bevat algemene regels over de inhoud van bestemmingsplannen, projectbesluiten, beheersverordeningen, inpassingsplannen en uitwerkings- of wijzigingsplannen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De onderwerpen in de verordening volgen uit de Provinciale Structuurvisie en het ontwerp-Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte). Eén van die onderwerpen is het provinciaal belang 'Ruimtelijke Kwaliteit', ter borging waarvan in de verordening een regeling is opgenomen. Deze regeling bepaalt dat ontwikkelingen waarvoor een ontheffing noodzakelijk is (met name in het landelijk gebied) rekening houden met de in de verordening gestelde kwaliteitseisen. (artikel 15 PRVS). De leidraad geeft richting aan het ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Stuwwallenlandschap. De Gooise stuwwal vormt de oostelijke hoge rand van de provincie. Het Gooi is één van de weinige reliëfrijke gebieden in Noord-Holland. De stuwwallen en sandrs (spoelzandwaaier) zijn ongeveer 300.000 jaar geleden ontstaan. In een later stadium zijn smeltwaterdalen gevormd en is dekzand afgezet. Bijzonder opmerkelijk in dit gebied zijn een 4-5 meter hoge klif in de stuwwal aan het Gooimeer, die is ontstaan door afslag van de Zuiderzee, zichtbaarheid van diverse geologische formaties in groeves, enkele kenmerkende dekzandruggen en typische verstuivingsfenomenen. Tegenwoordig vindt er op kleine schaal verstuiving plaats.

Dit gebied herbergt een complex aan fenomenen die genetisch gerelateerd zijn met de ijstijd en de klimaatsopwarming erna. Als zodanig geeft het informatie over de klimaat- en ontstaansgeschiedenis van het gebied. De grote verscheidenheid en over het algemeen gaafheid van de verschijnselen maakt het gebied bijzonder. Vergelijkbare gebieden zijn de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe. Het stuwwallenlandschap bestaat voor het grootste deel uit gesloten tot zeer gesloten gebied. De beslotenheid is een belangrijk kenmerk van het landschapstype.

Het stuwwallenlandschap bestaat uit hogere zandgronden met afwisselend bos en heide, en een gedifferentieerde overgangszone naar de aanliggende veengebieden en het Gooimeer. Het Gooi is vanouds een aantrekkelijk woongebied. Op de hogere gronden liggen kernen als Bussum, Blaricum, Hilversum en Huizen.

De Kernkwaliteiten voor de ondergrond zijn:

- Aardkundig monument: gehele stuwwal van het Gooi;
- Bodem van de hoger gelegen delen van het Gooi;
- bestaand uit podzolgronden en duinvaaggronden;
- Archeologiegebied het Gooi, met de oudste bewoningssporen van Noord-Holland;
- Grafheuvels en urnenvelden, middeleeuwse zandpaden en schapendriften.

In het landschaps-DNA zijn onder meer de landgoederen belangrijk. Daarnaast zijn de zandlandschappen (het gooi), gesloten en heuvelachtig landschap, bos, plaatselijk open door heide, stuifzand of uitzicht. Stuwwal, spoelzandwaaier, kalkrijke zanden, jonge zeeklei kenmerkend. De mate van openheid van het landschap varieert van een gesloten tot zeer gesloten karakter.

Voor landgoederen wordt gestreefd naar het versterken en onderling verbinden van de cultuurhistorische waardevolle landgoederen als hoofddraggers van de ruimtelijke kwaliteit staat centraal. Bij vervanging van minder waardevolle of nog niet geheel ontwikkelde onderdelen moet nieuwe ontwerp kwaliteit worden ingezet.

In het plangebied Monnikenberg worden deze beleidsdoelen vertaald in het herstel van het landgoed, behorend bij de villa Monnikenberg zelf, het bestendigen van de woonfunctie van de villa en waar dit niet strijdig is met ecologische doelen het herstel van de lanenstructuur.

4.3.5. Uitvoeringsprogramma Zorg en welzijn 2011

Het Uitvoeringsprogramma Zorg en welzijn 2011, is gebaseerd op het beleidsprogramma Zorg en Welzijn 2009-2012, dat op 15 december 2008 is vastgesteld door Provinciale Staten. Met dit beleidsprogramma willen de Staten een stimulerende rol in het sociale domein vervullen en ondersteuning bieden aan gemeenten en maatschappelijke organisaties.

In het plangebied Monnikenberg is ruimte opgenomen voor het realiseren van zorgwoningen. De nabijheid van zorgvoorzieningen geeft ook vanuit dit doel gezien een toegevoegd waarde aan het totale te realiseren woningbouwprogramma.

4.3.6. Regionale woonvisie van de 9 gemeenten uit het Gewest Gooi en Vechtstreek 2007-2020

Op 23 april 2008 heeft de gemeenteraad van Hilversum de Regionale Woonvisie vastgesteld. In de visie worden afspraken gemaakt om te gaan samenwerken in de regio en staat het regionale woonbeleid verwoord. Dit beleid is gericht op een economisch en sociaal vitale regio die recht doet aan de lokale en subregionale diversiteit. Dit betekent vitale steden, dorpen en buurten waar ook mensen met een dunnere portemonnee kunnen wonen en werken. Het lokale beleid zal worden aangepast aan dit regionale woonbeleid. Gestreefd wordt naar een gevarieerd palet van woonzorgvormen en zorgaanbod. Hilversum heeft een herstructureringsopgave. Nadruk bij herstructurering ligt op het creëren van betaalbaar aanbod voor ouderen (levensloopbestendige/ nultreden woningen) en jongeren en jonge gezinnen (sociale huur en betaalbare koop). In de woonvisie wordt geconcludeerd dat in de regionale woningmarkt te weinig beweging zit. Met name voor de lagere (midden)inkomens zijn de kansen beperkt. In negatieve zin springen jongeren (tot dertig jaar) en jonge gezinnen er uit. Er is ook steeds meer behoefte aan geschikte woningen voor mensen - veelal ouderen - die zorg nodig hebben. Daarnaast is er een tekort aan betaalbare huizen 'voor het behouden van een gezonde bevolkingsopbouw' en voor mensen in de zorg en dienstverlening. De mogelijkheden voor nieuwbouw zijn beperkt, met name door de aanwezige groen- en natuurgebieden en wegen. De negen gemeenten willen alles op alles zetten om van het Gooi en de Vechtstreek 'een economisch en sociaal vitale, ongedeelde regio' te maken.

In deze woonvisie hebben de gemeenten afgesproken dat het regionaal woningbouwprogramma bestaat uit: 1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 topduur. Bij nieuwbouwlocaties is dit de gewenste verdeelsleutel.

Het aan de orde zijnde woningbouwplan in het plan Monnikenberg wijkt van die verdeling af en bestaat uit circa 300 woningen die worden getypeerd als wonen met zorg, en 300 woningen die worden getypeerd als landgoed wonen. Alle woningen worden gerealiseerd in een volledig groene omgeving, hebben een levensloopbestendig karakter en kenmerken zich door een hoog duurzaam karakter. Er wordt niet geconcentreerd met bestaande woningbouwprogramma's in de gemeente Hilversum.

4.3.7. Beheervisie en Beheerplan 2010-2019

Het rapport Beheervisie en Beheerplan 2010-2019 van de Stichting Gooisch Natuurreservaat (GNR) bevat de visie van het GNR op het beheer van de natuurterreinen en vormt de basis voor haar beleidsmakers op het gebied van terreinbeheer. De beheervisie is afgeleid van het statutaire doel van de stichting, van vigerend beleid van overheden en nauwverwante organisaties en van de maatschappelijke stand van zaken.

In het onderdeel beheerplan is de toekomstige beheervisie van GNR op Monnikenberg beschreven:

- er wordt gestreefd naar het verbinden van Zuiderheide, Laarder Wasmeer, Heidebloom en Anna's Hoeve met Monnikenberg en boswachterij De Vuursche. Hiertoe zullen de A27 en de spoorlijn moeten worden voorzien van ecoducten of onderdoorgangen;
- om de geplande faunapassages over de spoorlijn en de A27 goed te laten functioneren wordt in de ecologische verbindingszone op het landgoed bos gekapt ten behoeve van de ontwikkeling van 'stapstenen' van bos en heide;
- in het kader van project De Groene Schakel wordt gestreefd naar de realisatie van een door de gemeente Hilversum geplande recreatieve fietsroute rondom Hilversum. Hier betreft het de aanleg van een noord-zuid lopend fiets- en wandelpad vanaf een onderdoorgang van de spoorlijn via de westelijke zijde van het landgoed naar een kruising met de Soestdijkerstraatweg toe. Het pad zal op grond van het natuur- en landschapsplan worden gesitueerd;
- het beheer zoals ingezet, zal worden voortgezet: bosomvorming, begrazen van het weiland en betelen van de akker, met behoud van het landgoedkarakter;
- het Monnikenwater en omgeving zal indien de ecologische potenties dat mogelijk maken worden hersteld als heideven met vochtige heide en schraalland.

Inmiddels is door voortschrijdend inzicht vanuit het uitgevoerde Flora- en faunaonderzoek de opvatting over de ligging van de noord-zuid fietsverbinding gewijzigd. Deze is in westelijke richting opgeschoven en komt langs de grens van het zorgpark met landgoed wonen en langs de grens van zorgpark en langs de EHS te lopen.

4.4. Gemeente

4.4.1. Kenniscentrum Hilversum, Economische visie 2007-2020

De Economische visie 2007-2020 is een meerjarenvisie met een kader waaraan economische besluitvorming moet worden getoetst. De raad heeft deze visie 9 mei 2007 vastgesteld. Daarbij is gekozen voor de scenario's:

- Hilversum werkstad' om voldoende werkgelegenheid binnen de gemeentegrenzen te houden;
- 'focus' op bepaalde vormen van bedrijvigheid.

De speerpunten van bedrijvigheid zijn multimedia, zorg en toerisme. Voor dit bestemmingsplan is met name de zorg van belang. Geconstateerd wordt dat in een samenleving die vergrijsst, zorg een steeds harder wordende noodzaak is. Voor het Gooi kan de vraag naar zorg ook een

economische uitdaging zijn. De groene omgeving en de kwaliteit van wonen maken het voor ouderen en zorgbehoevenden aantrekkelijk juist hier die zorg te willen ontvangen. Zorg als economische component is niet bedoeld als verzwaring van de al bestaande taken voor de zorginstanties. De gevraagde handen aan het bed worden niet nog meer belast. Integendeel. Door zorg op zulk hoog, innovatief niveau te brengen, waardoor zorgverleners en zorgbehoevenden zich in Hilversum en 't Gooi willen vestigen, zal een klimaat ontstaan waaraan de bestaande zorg zich zal optrekken. Dan is er geen sprake meer van vergrijzing maar van verzilvering. Vestigingsmogelijkheden voor moderne zorginstellingen (gespecialiseerde klinieken, zorghotels, medische technologie, enzovoort) met de daarbij noodzakelijke huisvestingprogramma's moeten de ontwikkeling stimuleren. In regionaal verband wordt ook voor dit speerpunt een innovatienetwerk opgericht dat nieuwe vormen van zorg en welzijn gaat ontwikkelen.

De visie richt zich daarom op het verder ontwikkelen van de tweede- en derdelijnszorg van zowel commerciële als reguliere zorginstellingen. Daarnaast vallen onder deze visie het verder verstevigen van economische activiteiten in de zorg zoals research en development van medische industrie, preventieve/ontspannende verzorging in de vorm van gezondheidsvoorzieningen, het ontwikkelen van gemaksdiensten zoals domotica. Hilversum wil de zorg concentreren op en rond bestaande voorzieningen. Ziekenhuislocatie/Heideheuvel (thans: Merem) biedt ruimte voor een hoogwaardige locatie voor zorgfuncties, zoals een zorghotel, bedrijvigheid op het gebied van medische technologie of klantgerichte bedrijvigheid op het gebied van de zorg. Ook de uitbreiding van het ziekenhuis en Heideheuvel krijgt hier een plek. Een tweede locatie voor zorg is landgoed Zonnestraal.

De gemeente wil daarnaast alle ruimte in de stad zo optimaal mogelijk benutten en inzetten voor de economie van onze stad. Het bestaande beleid om in alle woongebieden de vestiging van aan huisgebonden beroepen bij de actualisatie van het vigerende bestemmingsplan mogelijk te maken, wordt daarom voortgezet. Aan huis gebonden beroepen zijn: "dienstverlenende beroepen die in een woning worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is."

Met het plan Monnikenberg wordt in belangrijke mate invulling gegeven aan het speerpunt zorg.

4.4.2. Integraal bereikbaarheidsplan Hilversum e.o.

Het Integraal bereikbaarheidsplan Hilversum e.o. (IBP) is op 7 december 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. 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. De verkeersstromen in de Hilversum en omgeving worden hierdoor evenwichtiger verdeeld over alle toegangswegen.

Binnen het totaal beschikbare bedrag van 50 miljoen Euro is het voornemen erop gericht om vanaf de aansluitingen van de A1 en de A27 en de N201 naar Hilversum op ongeveer 40 kruispunten op de buitenring verbeteringen aan te brengen op een zodanige wijze dat de doorstro-

ming van het autoverkeer verbeterd wordt, de filevorming teruggedrongen en de leefbaarheid van de aangrenzende wijken groter wordt. Daarnaast worden voorzieningen voor fietsverkeer aangebracht en hoogwaardig openbaar vervoer van en naar het Mediapark gerealiseerd.

Op dit moment (maart 2012) wordt het kruispunt Oostereind-Soestdijkerstraatweg gereconstrueerd tot een rotonde met tunnel voor doorgaand verkeer op het Oostereind. De toepassing van een rotonde biedt een aanmerkelijke verbetering voor doorgaand fietsverkeer over de Soestdijkerstraatweg. De Soestdijkerstraatweg wordt veel gebruikt door fietsers. In de huidige situatie moeten zij soms lang wachten om het drukke Oostereind over te kunnen steken.

In verband met de uitbreiding van het zorgpark Monnikenberg is in het kader van het IBP onderzocht wat de beste ontsluitingsstructuur is. Hieruit blijkt dat een in-/uitgang op de Soestdijkerstraatweg gecombineerd met een ingang via de Van Riebeeckweg de meest gunstige situatie is. De nieuwe aansluiting is nodig om de verkeersgroei als gevolg van de groei van het ziekenhuis af te kunnen wikkelen. Het nieuwe kruispunt wordt gecombineerd met het kruispunt Soestdijkerstraatweg - Surinamelaan en voorzien van een nieuwe verkeersregelininstallatie.

Het kruispunt Oosterengweg/Van Riebeeckweg zal worden gereconstrueerd. Op de Van Riebeeckweg worden fietsopstelstroken voor de verkeerslichten aangelegd. Hierdoor kunnen fietsers zich voor dit kruispunt, los van het autoverkeer, goed opstellen. Uit verkeersonderzoek (zie paragraaf 5.3.1) blijkt dat met de voorgestelde aanpassingen van de verkeersinfrastructuur, het verkeer op een adequate wijze verwerkt kan worden.

4.4.3. Beleidsregels parkeernormen 2009

Burgemeester en wethouders hebben op 17 november 2009 de Beleidsregels parkeernormen vastgesteld. In verband met de inwerkingtreding van de Wabo is op 26 november 2010 de 1e Wijziging Beleidsregels parkeernormen Hilversum 2009 in werking getreden.

De beleidsregels hebben betrekking op het stellen van een eis tot het aanbrengen van parkeer-/stallingsruimte voor auto's op 'eigen terrein', alsmede de wijze van bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen, in verband met aanvragen betrekking hebbend op bouwen en/of gebruik. Ook worden eisen gesteld aan de afmetingen van de parkeer-/stallingsruimte en wordt een verplichting geformuleerd inzake laad- of losruimte.

Het doel van dit beleid is dat in parkeer-/stallingsruimte voor auto's, dan wel laad- of losruimte, op eigen terrein moet worden voorzien als daartoe behoefte ontstaat ten gevolge van bouwen, waarvoor een vergunning is vereist, en/of gebruik, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is op grond van de Wabo. Op deze wijze wordt in het bijzonder de parkeerdruk in de openbare ruimte beperkt, en wordt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen primair bij de 'veroorzaker' van de parkeervraag gelegd.

Om te kunnen bepalen wanneer sprake is van voldoende parkeer- of stallingsruimte is een parkeernormering opgenomen, die bestaat uit een kaart met een gebiedsindeling en de bijbeho-

rende parkeernormen. Aan de hand van deze normen dient per geval in de concrete situatie te worden bepaald welke parkeerbehoefte ontstaat en in hoeveel parkeer-/stallingsruimte moet worden voorzien. Hierbij kan en dient rekening te worden gehouden met eventueel van belang zijnde specifieke omstandigheden, die van belang kunnen zijn om naar boven of naar beneden af te wijken. In de lijst parkeernormen zijn in het functieonderscheid specifieke omstandigheden wel al zoveel mogelijk verwerkt. Voorbeelden van specifieke omstandigheden kunnen zijn de grootte van het gebouw, de ligging in de gemeente, het te verwachten aantal bezoekers, c.q. bewoners of gebruikers, de eventuele aanwezigheid van openbaar vervoer en de frequentie daarvan, het tijdstip waarop de bezoekers gewoonlijk komen, de mogelijke uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen, alsmede het gemeentelijke verkeers-/vervoers- en parkeerbeleid.

Voor een geval waarin de normering onvoldoende basis biedt om de parkeerbehoefte te berekenen blijft niettemin de eis bestaan – en moet redelijkerwijs worden aangetoond – dat in voldoende parkeer-/stallingsruimte wordt voorzien. Als hulpmiddel kan daarbij het gemiddelde parkeerkcijfer van het CROW voor sterk stedelijke gebieden worden gehanteerd (CROW, publicatie 182 - Parkeerkcijfers- basis voor parkeernormering of opvolgers daarvan.).

Hilversum is opgedeeld in drie gebieden: 'centrum', 'schil' en 'buitenschil/rest bebouwde kom/buiten bebouwde kom'. Monnikenberg behoort tot het laatstgenoemde gebied.

Afbeelding 14: Parkeernormering 2009.

Functie	norm	per eenheid
Woning duur (koop) vanaf € 330.000 / (huur) > € 750,-	1,85	woning (inclusief 0,3 ten behoeve van bezoek)
Woning midden (koop) tussen € 230.000 en € 330.000 / (huur) € 500,- - € 750,-	1,70	woning (inclusief 0,3 ten behoeve van bezoek)
Woning goedkoop (koop) tot € 230.000 / (huur) < € 500,-	1,45	woning (inclusief 0,3 ten behoeve van bezoek)
Kantoren zonder baliefunctie	1,55	100 m ² bvo
Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie, laboratorium, werkplaats)	2,25	100 m ² bvo
Ziekenhuis	1,60	bed (bij vaste bezoektijden 1,7 per bed)
Verpleeg/verzorgingstehuis	0,60	wooneenheid (parkeernorm is inclusief personeel)

Deze beleidsregels zijn als uitgangspunt gebruikt voor de parkeernormering. In aanvulling daarop is deze aangevuld met een aantal specifiekere normen. Op basis daarvan is voor het zorgpark de parkeerbehoefte berekend.

4.4.4. Nota aanvullend fietsbeleid

De Nota aanvullend fietsbeleid is 16 oktober 2008 vastgesteld door de raad. Hilversum kent een goed gebruik van de fiets. Naast het continueren van investeringen in nieuwe fietsvoorzieningen en het economische en culturele klimaat van de Hilversum zijn extra impulsen noodzakelijk om het fietsgebruik verder te laten groeien. Niet het fietspad maar de fietser staat hierbij centraal.

Door het plangebied is een aantal fietspaden geprojecteerd, die een uitbreiding vormen van het recreatieve fietspadennetwerk. Hiervan is de noord-zuidverbinding door Monnikenberg een belangrijk onderdeel van het 'rondje Hilversum'.

4.4.5. Beleidsnota Monumenten van zorg tot kans, Hilversums erfgoed bron van dynamiek

De Beleidsnota Monumenten van zorg tot kans, Hilversums erfgoed bron van dynamiek is op 12 september 2007 door de raad vastgesteld. In de nota wordt voorgesteld naast het Noordwestelijk Villagegebied ook Hilversum Oost/Kamrad, en Hilversum Zuid als beschermd stads- of dorpsgezicht aan te wijzen. In gebieden met een beschermd stads- of dorpsgezicht is het bestemmingsplan afgestemd op de bescherming van de cultuurhistorische waarden. In het plangebied bevinden zich enkele monumenten (zie paragraaf 3.6.2). Deze blijven behouden.

4.4.6. Groenbeleidsplan Hilversum 2030 (Ontwerp)

Het Ontwerp Groenbeleidsplan Hilversum 2030, De groene structuurvisie van Hilversum, die naar verwachting in het voorjaar van 2013 zal worden vastgesteld, is een sectoraal plan met een integrale, samenhangende en geactualiseerde visie op het groen in de gehele gemeente Hilversum. Het groenbeleidsplan vervangt onder meer Het landschapsbeleidsplan uit 1992, Het groenstructuurplan 'Hilversum Meer dan Groen' uit 1993. Bij het realiseren van ruimtelijke projecten kan nog een belangenafweging plaatsvinden tegen andere belangen zoals wonen, bedrijvigheid of verkeer. Op hoofdlijnen gebeurt dit in de Structuurvisie Hilversum 2030. Het groenbeleidsplan wordt daarom vastgesteld voorafgaand aan de vaststelling van de Structuurvisie Hilversum 2030, waardoor groenbeleid gelijkwaardig met andere sectorale belangen kan worden gewogen. Daarbij is onder andere aandacht voor: versterking van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS), het veiligstellen van de groenstructuur die het groene imago van Hilversum van Hilversum bepaalt, groen in bouwplannen, de aanpak van de stadranden, versterking van groen in het centrum, kleine groenplannen op buurtniveau, en spelen in het groen. In het groenbeleidsplan wordt ten aanzien van de ontwikkelingen in Monnikenberg aan diverse van deze aspecten specifiek aandacht geschonken.

De Groene Schakel (Anna's Hoeve-Monnikenberg-Lage Vuursche) met ecoducten is een belangrijke natuurverbinding in Hilversum, die onderdeel is van de verbindingen tussen hoge droge gronden en laaggelegen natte gebieden.

Bij gebiedsontwikkelingen in of grenzend aan natuurgebieden wordt gestreefd naar verbetering en/of vergroting van bestaande natuurgebieden. Hierbij wordt in elk geval samenwerking gezocht met de eigenaar/beheerder van het natuurgebied en wordt afhankelijk van de situatie gezocht naar kansen voor versterking van natuurwaarden. In veel gevallen kan dit ook zorgen voor een versterking van de kwaliteit van de beoogde ontwikkeling. Monnikenberg wordt als voorbeeld genoemd van gebiedsontwikkelingen waarbij ook natuurwaarden worden toegevoegd.

Verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van een aantal zichtlijnen en groene vingers en van de bermen langs het spoor hebben prioriteit omdat hier de grootste winst te behalen is. In Monnikenberg wordt daarom gestreefd naar realisatie van nieuwe zichtlijnen.

In de visie worden streefbeelden geschetst voor diverse typen groen in Hilversum. Monnikenberg behoort tot de bos- en heidegebieden. Voor Monnikenberg en Anna's Hoeve, ten noorden van de spoorlijn, wordt gestreefd naar het behoud van het bosrijke gebied met vijvers en recreatievoorzieningen. Doelstelling is een recreatieve en ecologische verbinding tussen Anna's Hoeve en Monnikenberg en kleinschalige open plekken met heide mogelijk te maken. Ecologische verbinding tussen Monnikenberg en de Lage Vuursche (tunnel onder de A27) en versterken samenhang van landgoed Monnikenberg. In het plan Groene schakel wordt aan dit streven invulling gegeven door één ecoduct met fietspad over zowel spoorlijn als (verlegde) weg over Anna's Hoeve en geprojecteerde busbaan HOV.

In dit bestemmingsplan wordt de aanleg van een ecoduct nog niet toegelaten. Er worden echter ook geen onomkeerbare ingrepen mogelijk gemaakt die de aanleg daarvan in de toekomst verhinderen.

Voor het landgoed Monnikenberg wordt gestreefd naar het behoud van het landgoedkarakter rondom het klooster door het behoud en herstel van lanen en realisatie van een zichtlijn vanuit het Klooster op de Vituskerk samenhangend met de voorgenomen sloop van het bestaande ziekenhuis (en nieuwbouw op een andere plaats). Daarnaast dient de openbare toegankelijkheid te worden verbeterd door realisatie van onderdeel 'Rondje Hilversum' en routes richting Hilversum oost.

4.4.7. Duurzaamheid in de steigers, Uitvoeringsplan Duurzaam Hilversum 2009-2012

De nota "Duurzaamheid in de steigers, Uitvoeringsplan Duurzaam Hilversum 2009-2012" is in 2008 door B&W vastgesteld. In stedenbouwkundige projecten is de mate waarin bovenwettelijke ambities voor duurzaam bouwen, duurzaam renoveren en energieprestatie worden gerealiseerd, van belang. Gestreefd wordt naar realisatie van projecten met een hogere ambitie dan wettelijk voorgeschreven.

Daarnaast worden in een energieverkenning de kansen voor energiebesparing en kleinschalige duurzame energie in kaart gebracht (nieuwbouw- en inbreidingslocaties, grootschalige renovatie, ...). De kansen worden vertaald naar een visie en een energiedocument voor de gebouwde omgeving. Dit bevat een richtlijn voor de energieprestatie van projecten op een hoger ambitieniveau dan wettelijk minimum. Bij realisatie van het plan Monnikenberg wordt dit programma gevolgd en worden diverse duurzaamheidsmaatregelen meegenomen bij de planvorming.

4.4.8. Welstandsnota Hilversum 2008

De welstandsnota is op 23 april 2008 door de raad vastgesteld met als doel vooraf helderheid te bieden over de welstandscriteria die door de gemeente worden gehanteerd bij het beoordelen van bouwinitiatieven. Waarbij behoudt van de bestaande kwaliteiten voorop staat. Het is be-

langrijk dat het bestemmingsplan en de welstandsnota goed op elkaar zijn aangesloten. Daarom is in Hilversum de afspraak gemaakt dat bestemmingsplannen vooraf om advies aan de commissie voor welstand en monumenten worden voorgelegd, waarbij het in eerste instantie gaat om de kwalitatieve paragrafen en de wijzigingsbevoegdheden.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de Commissie voor Welstand en Monumenten. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. De gemeenteraad kan dit delegeren aan de gezamenlijke raadscommissie Stad en Verkeer en Buurt. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Voor het plangebied Monnikenberg wordt een beeldkwaliteitplan vervaardigd. In het beeldkwaliteitplan worden in woord en beeld het gewenste hoge ambitieniveau beschreven 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 gebouwen en deelgebieden verder uitwerken. De initiatiefnemers stellen zich tot doel een samenhangend geheel te laten ontstaan van gebouwen en openbare ruimte. Ook wordt het hoge architectonische ambitieniveau van de gebouwen in het totale gebied bewaakt. Het beeldkwaliteitsplan zal worden vastgesteld. Daarbij zal tevens het besluit worden genomen om het plan onderdeel te laten uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota, zodat bouwplannen hieraan getoetst kunnen worden.

4.4.9. Masterplan Monnikenberg

Het Masterplan Monnikenberg¹⁴ omschrijft de invulling van het plangebied Monnikenberg, waarin zorg, wonen en natuur voor de inwoners van het Gooi en Omstreken worden geïntegreerd. Het masterplan 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 in het westelijk deel van het plangebied. In het oostelijk gedeelte is de planvorming gericht op behoud en herstel van de natuurwaarden. De Hilversumse gemeenteraad heeft op 1 februari 2012 unaniem ingestemd met dit Masterplan Monnikenberg. Dit Masterplan vormt de basis voor het bestemmingsplan Monnikenberg.

¹⁴ SVP Architectuur en Stedenbouw e.a., Masterplan Monnikenberg, Bovenregionaal innovatief zorgpark en versterking van het landgoed en de natuur, Amersfoort, 24 november 2011

Afbeelding 15: Masterplan.



5. Ruimtelijk plan

5.1. Ruimtelijke structuur

5.1.1. Stedenbouwkundige structuur

Ruimtelijk concept

Door intensieve samenwerking van verschillende grondeigenaren in het gebied is een integrale visie en ruimtelijke opbouw ontstaan waarin verschillende ontwikkelingen elkaar versterken. In het gebied ontstaat een wisselwerking tussen een (nog aan te leggen) hoogwaardige ecologische verbinding, een versterking van landschaps- en cultuurhistorische waarde, hoogwaardige zorg, vernieuwende woonconcepten en recreatieve uitlopmogelijkheden voor Hilversum. Deze integrale visie zorgt samen met andere ontwikkelingen zoals de HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoerverbinding) voor een kwaliteitsimpuls met bovenregionale dimensies:

- **Zorg**
De geplande zorgvoorzieningen zijn van een aanzienlijk hoger niveau dan wat nu aanwezig is. Door de nieuwe gebouwde situatie wordt de samenwerking tussen 1e, 2e en 3e lijnszorg bijna vanzelfsprekend. De gehele regio 't Gooi en omgeving heeft hier straks profijt van.
- **Wonen**
Er worden nieuwe specifieke woonconcepten gerealiseerd, zowel in de vorm van landgoedwonen als 'wonen met zorg'. Ook hiermee wordt een markt bediend die verder reikt dan alleen Hilversum.
- **Natuur**
Vanuit de vastgoedontwikkeling op Monnikenberg komen middelen vrij voor inrichtingsmaatregelen in het natuurgebied. Ook het beheer wordt voor 99 jaar duurzaam gefinancierd vanuit het vastgoed. Hiermee wordt een onmisbaar onderdeel in de ecologische verbinding tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Gooi gewaarborgd en de bestaande landschappelijke en natuurwaarden versterkt.
- **Recreatie**
Het 'rondje Hilversum' (recreatieve fietsroute) is een al lang gekoesterde wens van de gemeente Hilversum. Door één van de noord-zuid lanen in het plan hiervoor te gebruiken, wordt een belangrijk onderdeel gerealiseerd.
- **Openbaar vervoer**
In het plan wordt rekening gehouden met genomen besluiten ten aanzien van de HOV (N.B. De HOV vormt geen onderdeel van het onderhavige bestemmingsplan. Hiervoor zal te zijner tijd een separate planologische procedure worden doorlopen).

Functioneel concept

De bevolking van Nederland vergrijsst waarmee steeds meer mensen behoefte 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 moeten steeds bedrijfsmatiger werken en moeten steeds klantgerichter gaan opereren. Daarnaast maken zorgverzekeraars steeds meer gerichte afspraken met zorgverleners om zo kwaliteit en kosten strikter in de hand te houden. Zorgverzekeraars bepalen aan de hand van de aangeboden diensten of een zorgverlener in aanmerking komt voor het

leveren van diensten aan de verzekerden. Daarbij is een trend zichtbaar dat de kwaliteitseisen aan zorgverleners steeds verder toenemen. Om ook in de toekomst hierop te kunnen inspelen is het gewenst om de zorgcomponent in het plangebied op een flexibele manier te kunnen invullen.

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 zorgpark te realiseren.

Tergooi en Merem beogen in nauwe samenwerking met elkaar en met andere zorgaanbieders en de gemeente Hilversum, op Monnikenberg een nieuw zorgpark te ontwikkelen. Door de 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 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. Tergooi, Merem (in samenwerking met de Mytyschool), en andere zorgaanbieders zoals NKI/AVL (Nederlands Kanker Instituut - Antoni van Leeuwenhoek Ziekenhuis), Dialysecentrum 't Gooi, de RAV 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 dan wel 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 woondienstenzones 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. Een duidelijk voorbeeld hiervan is het op het zorgpark realiseren van een huisartsenpost en een dienstapotheek.

Doorkijk naar de toekomst

Het zorgaanbod is zoals uit het vorenstaande blijkt sterk in beweging. Het zorgaanbod zal de komende jaren sterk veranderen, naar meer diversiteit en kwaliteit. Deze ontwikkelingen leveren voor de bestemmingen zoals geformuleerd voor het zorgpark in principe geen beperking.

De zorgvraag is beleidsmatig en inhoudelijk sterk in beweging. Beleidsmatig is de beoogde scheiding tussen wonen (verblijven) en zorg een lopende discussie, die tendeert naar scheiding tussen wonen en zorg. Ook verandert inhoudelijk de vraag autonoom. Patiënten zijn steeds beter geïnformeerd en organiseren in toenemende mate hun eigen zorg. Dit gaat leiden tot nieuwe zorg- en woon(verblijfs)vormen voor het beantwoorden van die zorgvraag, waarbij de individualiteit voorop staat (een vraag gestuurd aanbod).

De geschetste ontwikkelingen kunnen er toe leiden dat bepaalde combinaties van zorg en wonen (verblijven) ontstaan die eerder primair als wonen, servicegericht of hotelmatig dan als zorg betiteld kunnen worden (beleidsmatig en ook feitelijk). Deze nieuwe ontwikkelingen zullen op het zorgpark een belangrijke bijdrage kunnen gaan leveren aan de gewenste ketenontwikkeling en zouden dus gefaciliteerd moeten kunnen worden. Ook kan een dergelijke verschuiving er toe leiden dat de formeel als zorg te bestempelen activiteiten afnemen en de exploitatie van de gebouwen een andere passende functie dien te gaan huisvesten.

Hoofdstructuur

Op het hoogste schaalniveau is het plangebied op te delen in twee deelgebieden: het westelijk deel waar nieuwbouw zal plaatsvinden ten behoeve van de zorgvoorzieningen en woningbouw en het natuurgebied aan de oostzijde, waar landschapsinrichting plaatsvindt, gericht op natuurbehoud en -ontwikkeling. Het landgoed zal worden getransformeerd naar natuurgebied en de aanwezige landschappelijk en ecologische potentie zal maximaal worden ontwikkeld. Hiervoor is een landschappelijke raamwerk vastgelegd.

Het raamwerk vormt een belangrijke identiteitsdrager van het gebied en bestaat uit verschillende onderdelen:

- **Bosranden**
Om het bosachtige karakter en de groene uitstraling van het gebied te behouden die zo kenmerkend zijn voor het gebied, 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 en struiken.
- **Lanen**
Het voormalige landgoed Monnikenberg wordt doorsneden door bestaande meest noord-zuid georiënteerde lanen. Deze lanen zijn waardevol en worden deels omgevormd tot aan-

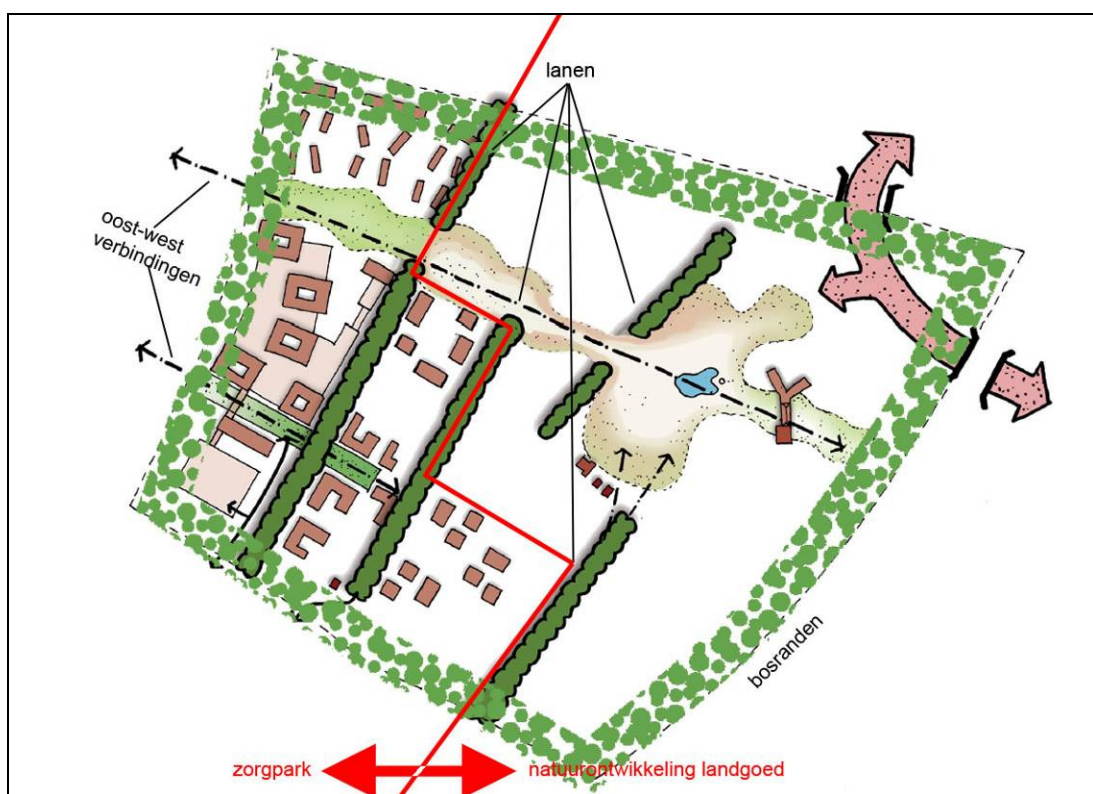
trekkelijke langzaam verkeersroutes door het gebied. De laanstructuren zijn ingepast in het masterplan.

- Oost-west verbindingen

Naast de landschappelijk waardevolle noord-zuid lijnen van de oude lanen zijn er ook twee oost-west verbindingen gepland:

- de open wig: de open ruimte voor het klooster blijft intact en wordt uitgebreid tot en met de huidige locatie van het ziekenhuis. Hier ontstaat een open, groene zone in de vorm van een weide die vanaf de stad uitzicht biedt op het landgoed en het klooster. Zo ontstaat ook een uitloopgebied voor de gemeente Hilversum en de woonwijk Van Riebeeck in het bijzonder, terwijl het natuurgebied haar rust en natuurfunctie behoudt.;
- de zorgboulevard: de zorgboulevard is een zorgvuldig ontworpen nieuwe openbare ruimte en vormt letterlijk en figuurlijk het hart van het zorgpark. De boulevard krijgt het karakter van een ontmoetingsplek met een aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte met de nadruk op de verblijfsfunctie.

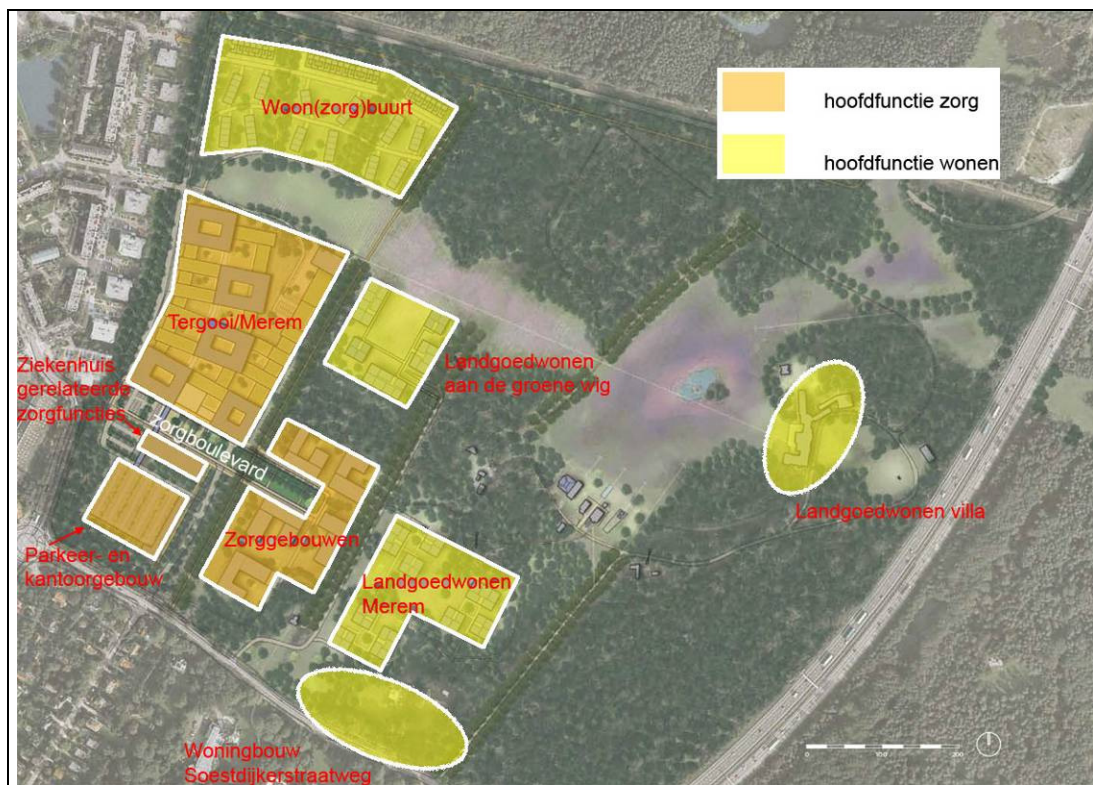
Afbeelding 16: Ruimtelijke hoofdstructuur.



Deze drie elementen, de bosrand, de noord-zuid lanen, de oost-west verbindingen in de vorm van een weide en de zorgboulevard, geven binnen het totaalconcept een eigen karakteristiek aan verschillende deelgebieden. De onderstaande beschrijving van die deelgebieden is geba-

seerd op het Masterplan. In de definitieve uitwerking kan hiervan te zijner tijd op ondergeschikte onderdelen worden afgeweken.

Afbeelding 17: Deelgebieden.



Deelgebieden zorgpark

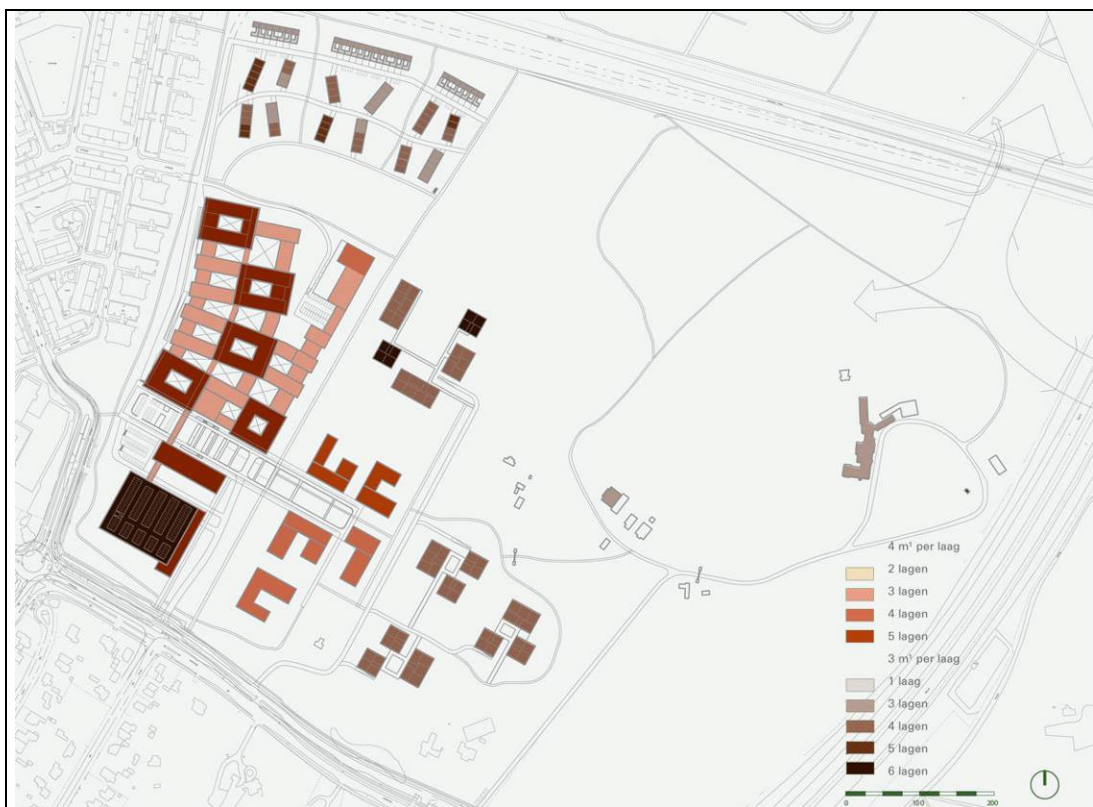
Algemeen

Aan de westzijde van de Monnikenberg, tegen de bestaande stad aan, ontstaat de komende jaren een nieuw zorgpark met een grote diversiteit aan zorgfuncties, waaronder een nieuw ziekenhuis en innovatieve zorgconcepten en woningbouw (zie afbeelding 17). Het bos bepaalt de sfeer en de identiteit van het gebied, de gebouwen worden omringd door het bos. Deze paragraaf bevat een omschrijving van het indicatieve bouwplan zoals dat in het masterplan is beschreven. Voor het plangebied zijn echter nog geen bouwplannen ontwikkeld. De definitieve uitwerking zal derhalve afwijken van onderstaande omschrijving.

De bouwhoogte in het masterplan is dan ook afgestemd op de kruinhoogte van de bomen (maximaal 25 meter boven maaiveld), zodat de bomen boven de nieuwe gebouwen uit blijven steken. De maximale bouwhoogte is 5 à 6 bouwlagen (zie afbeelding 18) exclusief dakopbouwen zoals bijvoorbeeld technische ruimten of liftopbouwen en exclusief een souterrain / kelderlaag. De verschillende functies zijn gegroepeerd rondom een centraal gelegen en als verblijfs-

gebied ingerichte ruimte: de zorgboulevard. De gebouwen kunnen verschillende functies huisvesten, die allemaal een eigen identiteit krijgen.

Afbeelding 18: Bouwhoogten (indicatief).



Bij de inrichting van het gebied staat het gemak van de patiënten en de bezoekers voorop, het hele gebied is autoluw en wordt zoveel mogelijk ingericht als langzaam verkeersgebied. De auto's zullen vanaf de entree vanaf de Soestdijkerstraatweg zo snel mogelijk naar de parkeergarage worden geleid, zodat er zo min mogelijk autoverkeer het plangebied verder ingaat. De functies zijn helder en overzichtelijk 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.

Zorgpark - Tergooiziekenhuizen / Merem behandelcentra

Het nieuwe ziekenhuis en de behandelcentra vormen het hart van het zorgpark (circa 97.000 m²). Ten behoeve van deze functies zal een alzijdig gebouw met de hoofdentree aan de boulevard worden gerealiseerd. De verschillende 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 dit bestemmingsplan is rekening gehouden met een eventuele uitbreiding van het Tergooiziekenhuizen in de toekomst. Door de aard van het

programma zal het gebouw een relatief grote footprint hebben (veel functies moeten op de begane grond of op laag 1 gesitueerd zijn). Op de hoeken van het bouwblok zijn bebouwingsaccanten met een hoogte tot maximaal vijf bouwlagen geprojecteerd. Daardoor wordt het gebouw naarmate het hoger wordt steeds luchtiger en oogt daardoor minder massaal. De verblijfsruimtes zijn gesitueerd in carrés die uitzicht hebben op de groene daktuinen en op het bos. Gekoppeld aan Merem ligt aan de noordkant onder andere de mytyschool, fysiek gekoppeld aan de behandelgebouwen.

Voor de mytyschool 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 mytyschool aan de noordzijde van het plangebied te situeren, aan het nieuwe park en tegenover de nieuwe woon(zorg)buurt en direct aangetakt op bestaande woonbuurten van Hilversum, wordt hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden.

Zorgpark - Zorggerelateerde functies

Aan de zuidzijde van de zorgboulevard, tegenover het complex van Tergooi en Merem, is een multifunctioneel zorggebouw gepositioneerd waar onder andere diverse laboratoria, een apotheek en de RAV een plek zouden kunnen krijgen. Dit gebouw bestaat uit maximaal vijf bouwlagen (circa 10.000 m²) en is fysiek verbonden met Tergooi en Merem door middel van een lichtbrug. De lichtbrug is wellicht tevens een droogloop vanuit de parkeergarage naar Tergooi en Merem.

Zorgpark - Parkeer- en kantoorgebouw

Het parkeer- en kantoorgebouw (ten behoeve van de zorg) van circa 47.000 m² 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. Het gebouw bestaat uit 6 lagen en door genoemde lichtbrug verbonden met de hoofdentree van Tergooi/Merem. De entree van dit gebouw ligt langs de hoofdontsluitingsweg naar het zorgpark. Op de kop van het gebouw zal een accent worden geplaatst om de entree van het zorgpark te benadrukken. Het parkeergebouw voor het zorgpark krijgt een capaciteit van 1.500 parkeerplaatsen (personeel en bezoek).

Zorgpark - Zorggebouwen

Aan de oostzijde van de zorgboulevard zijn verschillende bouwvlakken (circa 27.000 m²) gereserveerd voor overige 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. Hier zal een aantal op zich zelf staande gebouwen of complexen worden gebouwd met een alzijdige oriëntatie. Ook deze gebouwen hebben hun hoofdentree aan de zorgboulevard en zijn omgeven door bos en liggen voor een deel aan de landschappelijke lanen.

Zorgpark - woon(zorg)buurt

Aan de noordoostzijde van het terrein, op de huidige locatie van het ziekenhuis en de grote parkeerterreinen, wordt een bijzondere levensloopbestendige woonbuurt met zo'n 300 woningen

ontwikkeld, gericht op mensen die kunnen profiteren van de nabijheid van het zorgpark. In de toekomst zal steeds meer behoefte zijn aan dergelijk woonmilieus en de huidige woningvoorraad in Hilversum 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 doelgroepen te bouwen. Tevens kunnen hier woningen voor medewerkers worden gerealiseerd.

De nieuwe woon(zorg)buurt krijgt door de bosrand en de dooradering met boomgroepen en de ligging aan het nieuwe park een groen en parkachtig karakter. Gestreefd wordt naar een gevarieerd bebouwingsbeeld met wisselende bouwhoogten. Door de verharding tot een minimum te beperken en op zoek te gaan naar bijzondere oplossingen voor parkeren en buitenruimtes zal het gebied waar nu nog het huidige ziekenhuis staat met daaromheen de parkeerterreinen een totale transformatie ondergaan.

Binnen de buurt worden drie velden onderscheiden. Langs het spoor zijn bijzondere grondgebonden woningen gepland die onder andere ook het geluid afschermen. Door deze bebouwing bij voorkeur niet al te hoog te maken en bijvoorbeeld uit te voeren als patio-woningen met een dove gevel richting het spoor of door geluidwalwoningen, kan deze bebouwing tevens fungeren als geluids- en veiligheidsscherm voor het achterliggende gebied. Vanuit externe veiligheid gezien is de nieuwe situering van het ziekenhuis ten opzichte van de huidige een duidelijke verbetering. De afstand tot de risicobron (de spoorlijn) is immers groter geworden. Aan het park is ruimte voor gestapelde bebouwing. De gestapelde bebouwing heeft bewonersparkeren onder het gebouw bij de grondgebonden woningen wordt geparkeerd op eigen terrein en bezoekers parkeren in de openbare ruimte.

Landgoedwonen - algemeen

Het Landgoed Monnikenberg wordt getransformeerd naar een natuurgebied. Aan de rand van het natuurgebied is ruimte voor een 'nieuw' landgoed. 'Wonen op het landgoed' is essentieel anders dan 'wonen in de stad', het onttrekt zich aan de conventies van de stad. Hier woont men niet in straten of aan lanen, hier woont men in een vrijere compositie en in harmonie met het omliggende landschap en de natuur. Men woont op een open plek in het bos of aan het open natuurgebied. 'Wonen op het landgoed' veronderstelt een bouwstijl met een bijzondere allure. Een allure in vormtaal, in detaillering, in materiaalgebruik. Wat betreft de architectonische uitwerking ligt de lat hoog. Wonen op een landgoed vereist dit.

Op het nieuwe landgoed worden drie bebouwingsclusters met ieder een eigen karakteristiek gerealiseerd. Iedere cluster wordt als samenhangend ensemble uitgewerkt, met per cluster één architectonisch handschrift of thema en met een kenmerkend / onderscheidend materiaal- en kleurgebruik. Het gaat hierbij deels om bestaande monumentale bebouwing (het klooster en het zustercomplex/de boerderij), deels nieuw te ontwikkelen bebouwing:

- aan de zuidzijde van de groene wig, de weide;
- op de huidige Merem-locatie (in het bos);
- in en aan het klooster.

Landgoedwonen - Aan de groene wig, de weide

Op het terrein aan de zuidzijde van de groene wig is een ensemble van 5 appartementengebouwen in een losse setting geprojecteerd met circa 125 woningen. De gebouwen worden ontsloten door een nieuwe bosweg vanaf de Soestdijkerstraatweg. De gebouwen stellen zich beschieden op langs de bosrand van het open middengebied en staan uit het zicht van het bestaande klooster. De clusters liggen als een autonome, eigentijdse toevoeging aan de rand van de open weide, op een bestaand douglasbos. De ensembles hebben een krachtige uitstraling en gaan een relatie met elkaar aan en met het bosgebied. In verband met de ontwikkeling van deze locatie is de begrenzing van de EHS (zie paragraaf 4.3.2) aangepast en is een Plan van aanpak met een stappenplan vervaardigd om een kwaliteitsimpuls van de EHS te realiseren (zie paragraaf 5.4.3).

Landgoedwonen - Merem

Op de huidige Merem-locatie worden drie clusters van appartementgebouwen met in totaal circa 160 woningen gebouwd met een hoogwaardige architectonische uitstraling in de bestaande bosachtige omgeving. Deze gebouwen worden omgeven door bos en de overgangen zijn zorgvuldig vorm gegeven. De gebouwen worden ontsloten vanaf de bosweg die naar de nieuwe landgoederen loopt. De gebouwen staan ogenschijnlijk vrij, maar kunnen ondergronds geschakeld worden door een parkeergarage.

Soestdijkerstraatweg 139-141

Aan de Soestdijkerstraatweg 139-141 staan twee vrijstaande villa's omgeven door grote gazons op zeer ruime percelen. Gelet op de uitbreidingen in het totale plangebied is enige uitbreiding op beide percelen redelijk. Gelet op de grootte van de percelen en de bebouwingspercentages in het plangebied en op deze percelen (minder dan 3%) mogen hier per perceel extra woon-eenheden, vrijstaand en/of 2-onder-1 kap (inclusief de bestaande bebouwing) worden gerealiseerd. Het bebouwd oppervlak (inclusief de huidige villa's) wordt gemaximeerd op 520 m² per perceel, oftewel een bebouwingspercentage van 5,5%. De nieuwe bebouwing kan worden gerealiseerd op de bestaande grote gazons. De bebouwing dient tenminste op 30 meter afstand van de Soestdijkerstraatweg te worden gesitueerd. Bij de situering dient tevens rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van de vijver en met de afstand tot toegangsweg naar het klooster.

Natuur en landgoed

Natuurbehoud- en ontwikkeling

De ontwikkeling van de Monnikenberg biedt kansen voor natuur, landgoed en landschap. Als gekeken wordt naar de kwaliteit van de natuur dan zal de ontwikkeling van de Monnikenberg tot versterking van de natuurfuncties leiden, mede door gebruik te maken van de middelen uit het Monnikenberg Groenfonds. De ontwikkeling van zorgpark en natuur gaan hand in hand. Door de wijzigingen in de eigendomsverhoudingen komt het hele bos ten noorden van de groene wig in eigendom en beheer bij GNR. Om die aansluiting op de omliggende natuurgebieden te bewerkstelligen zal onder de A27 een ecotunnel en over de spoorlijn in combinatie met het geplande HOV tracé een ecoduct worden aangelegd. Deze ontwikkeling wordt niet mogelijk ge-

maakt in het onderhavige bestemmingsplan; voor de aanleg hiervan zal een separate planologische procedure worden doorlopen. Hierdoor ontstaat hier een aaneengesloten natuurgebied.

Afbeelding 19: Groenstructuur.



De ontwikkeling van het zorgpark gaat op het eerste oog ten koste van groen. Met name in 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 dit te compenseren in het gebied zelf. Bij verdere uitwerking van de plannen zal een compensatieplan worden opgesteld.

Met de verplaatsing van het ziekenhuis komt een groot gebied vrij, dat ruimte biedt om naast nieuwe woningen ook het groenareaal uit te breiden en de groene wig door te trekken en nieuwe bosranden te realiseren door aanplant van bomen. In de uitwerking van deze wig is er voor gekozen deze parkachtig in te richten. Het wordt een extensief beheerde weide waar diverse stedelijke functies een plek kunnen krijgen. Hierbij kan gedacht worden aan een alternatieve plek voor de speeltuin ten noorden van het klooster die te zijner tijd zal worden opgeheven in verband met de aanleg van ecoducten ten behoeve van de EHS (zie hieronder).

Door de recreatieve druk in de groene wig te faciliteren wordt de druk op het natuurgebied verlicht. Ook bij het ontwerp van de padenstructuur is de beperking van de recreatiedruk uitdrukkelijk een punt van aandacht geweest. Het ontwerp is zodanig opgezet dat de rust in het natuurgebied wordt vergroot.

In het plangebied wordt komende jaren een belangrijke missende schakel aangelegd in de ecologische hoofdstructuur. Een tweetal ecokunstwerken zal 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. Onder de A27 komt een ecotunnel en over de spoorlijn en het geplande HOV tracé komt een ecoduct. Dit plan maakt deel uit van het Natuur- en landschapsplan 'De Groene Schakel' dat Bosch Slabbers tuin- en landschapsarchitecten heeft opgesteld in opdracht van GNR. De Groene Schakel is door de provincie Noord-Holland bij vaststelling van de provinciale structuurvisie bij het onderdeel 'Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden', als ecologische verbindingszone aangemerkt. In het masterplan zijn een goede zonering en een optimalisering van de ecologische diversiteit belangrijke uitgangspunten. Voor deze ontwikkelingen zal een separate planologische procedure worden doorlopen.

Landgoedwonen - het klooster

Het bestaande gebouw is een gemeentelijk monument. De voorkeur gaat uit naar de verbouw van dit pand tot circa 20 appartementen binnen het bestaande volume. Is dit onmogelijk dan kunnen de bestaande vleugels eventueel worden vervangen door nieuwbouw. De verbouwing mag de uiterlijke kenmerken van het gebouw echter geen geweld aan doen. Bij nieuwbouw van vleugels moet de vorm en de uitstraling nauw aansluiten bij het huidige gebouw of juist afwijken en duidelijk contrasteren.

Bestaande boerderij

Het recente bestemmingsplan Soestdijkerstraatweg 145-149 maakt het mogelijk het bestaande boerderijcomplex te verbouwen tot een bezinningscentrum met mogelijkheid tot logies en tevens vaste bewoning voor leden van de religieuze woongemeenschap Casella, onderdeel van de Congregatie van de Zusters Augustinessen van Sint Monica. Daarbij blijven de rijksmonumenten behouden. De (bij)gebouwen van het complex die geen monumentale waarde hebben, worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Deze nieuwe bebouwing staat door haar architectuur en de afstand tot het monumentale ensemble duidelijk visueel los van de monumenten.

Er wordt aangesloten op de ontsluitingsweg van het bestaande complex. De inrichting van het plangebied benadrukt de monumenten ten opzichte van de nieuwbouw door de bestrating rondom dit ensemble. De nieuwbouw ligt in het groen. Het bouwplan wordt ruimtelijk en landschappelijk ingepast in de directe omgeving. Het complex bevindt zich in een bosrand, op de overgang van open weide en bos op een flauwe helling van een hoger gelegen terrein en een lagere en natte open vlakte. Het maakt oorspronkelijk deel uit van het landgoed Heidepark, waar het ook een zichtrelatie mee had.

Hoewel het bouwplan voorziet in een extra benodigd bouwvolume van 1.450 m³ leidt dit per saldo niet tot een toename van het bovengrondse bouwvolume ter plaatse. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is namelijk bestaande bebouwing (9 recreatiewoningen en 3 bijbehorende schuurtjes en een voormalige tuinmanswoning en schuren en aanhorigheden met een minimum totaalvolume van circa 1.450 m³) op het in eigendom van de Stichting Gooisch Natuurreservaat (GNR) zijnde deel van het landgoed geamoveerd.

5.2. Wonen, werken en voorzieningen

5.2.1. Wonen

Hilversum heeft niet de ambitie om in de toekomst nog verder te groeien. Uit berekening blijkt dat de bevolking Hilversum stabiliseert op circa 85.000 inwoners tot iets daarboven. Het aantal huishoudens vertoont daarbij de komende decennia een autonome groei van naar verwachting 2.000 tot 3.000. De regio vergrijst en Hilversum loopt voor op landelijke trends. Naar verwachting zal de situatie rond 2025 weer vergelijkbaar zijn met Nederland en zal er weer sprake zijn van vergroenen.

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 huishoudenssamenstelling verandert 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 en dergelijke). Uit een uitgebreid, onafhankelijk marktonderzoek¹⁵ blijkt de vraag naar en de absorptie van alle woonvormen 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 zorgdiensten specifiek gericht op preventie en chronische aandoeningen, en ontlenen een comfortgevoel aan de nabijheid van deze zorgvoorzieningen.

Er wordt uitgegaan van circa 600 woningen. Dit betreft deels toe te voegen nieuwe woningen, maar ook deels vervanging van bestaande woningen in het gebied. Momenteel bevinden zich 50 woningen en wooneenheden op het terrein van Tergooi die zullen verdwijnen. Circa 300 woningen worden getypeerd als wonen met zorg, de andere 300 woningen worden getypeerd als landgoed wonen. Alle woningen worden gerealiseerd in een volledig groene om-

¹⁵ USP Marketing Consultancy bv, Potentieonderzoek Monnikenberg Hilversum T.b.v. Initiatiefnemers Masterplan Monnikenberg, v11piepot, Rotterdam, juli 2011

geving, hebben een levensloopbestendig karakter en kenmerken zich door een hoog duurzaam karakter.

Afbeelding 20: Indicatief woningbouwprogramma.

Type/locatie	Aantal woningen	Aantal m² bruto (max.) exclusief parkeren
Wonen zorggerelateerd, locatie Tergooi	300	36.500
Wonen op landgoed, locatie Merem	160	19.000
Wonen op landgoed, locatie HPG	125	22.000
Wonen op landgoed, locatie GNR	20	3.000
<i>Totaal</i>	<i>circa 600</i>	<i>80.500</i>

De circa 300 woningen, gesitueerd aan de noordzijde op de locatie Tergooi zijn grondgebonden en gestapelde woningen in het lagere en het middensegment. Deze woningen zijn onder meer bedoeld voor mensen die (al dan niet tijdelijk) werkzaam zijn in het gebied, zoals artsen en verpleegkundigen, en medewerkers in opleiding. Deze woningen zijn daarmee ook een vervanging van de huidige 50 wooneenheden die nu in gebruik zijn op Monnikenberg. Verder zijn deze woningen bedoeld voor mensen die om allerlei redenen kiezen voor de nabijheid van de stad Hilversum, de natuur, en de nabijheid van zorginfrastructuur. Ook zal een deel van deze woningen expliciet een zorggerelateerd karakter krijgen. Door de zorgpartners zal hiervoor een passend aanbod worden geleverd aan zorggerelateerde dienstverlening.

De overige 300 woningen, gesitueerd ten zuiden van de groene wig, aan de oostzijde van Merem en in herontwikkeling van het klooster, zijn appartementen in het hogere marktsegment. Deze appartementen worden volledig geïntegreerd en ingepast in de aanwezige natuur. Een dergelijke vorm van wonen komt in Hilversum en omgeving niet voor.

5.2.2. Werken

Tergooi ziekenhuizen blijft ook in de toekomst de grootste werkgever in het plangebied. Daarnaast zullen er mensen werkzaam zijn bij Merem behandelcentra, de Mytyschool, andere zorgaanbieders zoals NKI/AVL (Nederlands Kanker Instituut – Antoni van Leeuwenhoek Ziekenhuis). Voor Hilversum betekent dit een aanzienlijke hoeveelheid arbeidsplaatsen (circa 2.200 fte Tergooi en arbeidsplaatsen NKI-AVL, trombosedienst, dialysecentrum, en Merem. Als het zorgpark in zijn geheel is gerealiseerd zal er sprake zijn van maximaal 3.200 fte.

In het nieuwe woongebied zijn voor de toekomstige bewoners mogelijkheden voor de uitoefening van een bedrijf- en beroep aan huis.

5.2.3. Voorzieningen

Tergooi ziekenhuizen, Merem behandelcentra, de Mytyschool, andere zorgaanbieders zoals NKI/AVL (Nederlands Kanker Instituut – Antoni van Leeuwenhoek Ziekenhuis) blijven in het plangebied gehuisvest. Verder zal in het zorgpark een plek moeten worden gevonden voor het herplaatsen van de tennisbaan van de personeelsvereniging van het ziekenhuis en kinderdagverblijf Jeroen (onderdeel van SKH). In afbeelding 21 is een indicatieve opsomming van het programma van het zorgpark opgenomen.

Afbeelding 21: Indicatief programma zorgfuncties.

	programma in m² bvo
1. Tergooiziekenhuizen	75.000
2. Merem Behandelcentra	15.000
3. Educatieve functies	7.000
4. Ziekenhuis gerelateerde zorgfuncties	10.000
5. Zorgkantoornfuncties	5.000
6. Gebouwde parkeervoorzieningen	42.000
<i>Subtotaal</i>	<i>154.000</i>
7. Op verblijf gerichte zorgfuncties en behandelcentra	27.000
<i>Totaal</i>	<i>181.000</i>
3 = onder andere Mytylschool 4 = onder andere de RAV, HAP, zorggerelateerde commerciële en retailfuncties 7 = programma op terreindeel zorgpark in eigendom van Merem Behandelcentra subtotaal = programma op terreindeel zorgpark in eigendom van Tergooiziekenhuizen	
▪ eventuele programmatische verschuivingen hebben geen enkele invloed op het te realiseren programma per terreindeel (Tergooiziekenhuizen / Merem Behandelcentra) ▪ De nummering van genoemde functies / functietyperingen is niet verbonden met een situering of zone in het zorgpark	

5.3. Verkeer

5.3.1. Autoverkeer

Ontsluiting

De ligging van het gebied aan de stadsring en op korte afstand van de aansluiting op de A27 biedt goede waarborgen voor een optimale ontsluiting voor het autoverkeer. Daarbij komt de ontwikkeling van de regionale Hoogwaardig Openbaar Vervoer verbinding (HOV) tussen Huizen en Hilversum. Deze verbinding loopt langs en over het zorgpark en zal een halteplaats krijgen voor de hoofdingang van Tergooi / Merem (zie hieronder onder het kopje 'openbaar vervoer').

Als gevolg van de uitbreiding van het ziekenhuis, bouw van woningen en aanpassing van de ontsluiting van het plan, zullen er veranderingen optreden in de verkeersintensiteiten op de wegvakken in de omgeving van het plangebied. Zoals te verwachten, zullen de verkeersintensiteiten bij de huidige toegang afnemen en bij de nieuwe toegang toenemen. Deze nieuwe toegang is bedoeld om de verkeersstroom te verwerken die wordt gegenereerd door de zorggebouwen. Het zorgpark wordt daartoe ontsloten vanaf de Soestdijkerstraatweg via een nieuwe ontsluitingsweg die tegenover de Surinamelaan het bos in prikt. Uit verkeerskundig onderzoek (zie hieronder onder het kopje 'verkeersprognose') blijkt dat het verkeer hier op een goede manier afgewikkeld kan worden. Aan deze ontsluitingsweg zal ook een parkeervoorziening worden gerealiseerd, waar patiënten, bezoekers en personeel gebruik van moeten maken. Het verkeer wordt daartoe zo snel mogelijk de parkeergarage ingeleid, maar er bestaat ook de mogelijkheid om door te rijden naar de zorgboulevard. Hier ligt een ontsluitingslus langs de diverse zorggebouwen zodat mensen indien nodig voor de deur afgezet kunnen worden. Onder de woningen kunnen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Binnen het gebied wordt uitgegaan van een verkeersluw verblijfsklimaat. De ontsluitingswegen binnen het gebied worden daarom onderling niet met elkaar verbonden.

Wel is ervoor gekozen om de zorgboulevard zoveel mogelijk als voetgangersgebied in te richten. Om dit te bereiken wordt er een weg om de parkeergarage heen gerealiseerd. Van deze weg zullen de ambulances richting Soestdijkerstraatweg gebruik gaan maken. Dat geldt ook voor het verkeer dat van de Soestdijkerstraatweg komt en naar de Huisartsenpost (HAP) of naar de Spoed Eisende Hulp (SEH) moet. Ook zal een tiental auto's per dag via deze weg de apotheek en het laboratorium bevoorraden. Ook de HOV zal te zijner tijd van deze weg gebruik gaan maken. De gewijzigde verkeersstructuur is dus anders dan in het Masterplan is opgenomen. Het doel van deze wijziging is het verbeteren van het verblijfsklimaat op de zorgboulevard. Buiten het HOV zullen niet meer dan circa 200 voertuigen van deze route gebruik gaan maken. Uiteraard zal moeten worden voorkomen dat deze route gebruikt gaat worden als 'sluiproute' om het ziekenhuis heen. Fysieke voorzieningen zullen eventueel sluipverkeer via deze route onmogelijk maken.

Afbeelding 22: Verkeersstructuur.



De zorgwoonbuurt op het huidige terrein van Tergooi zal samen met de Mytylschool ontsloten worden via de van Riebeeckweg, de huidige toegangsweg. Daarnaast wordt deze toegangsweg gebruikt voor het logistieke transport naar Tergooiziekenhuizen en Merem Behandelcentra en als ondergeschikte tweede ontsluiting voor ambulances. In het verleden zijn afspraken gemaakt

met de buurt dat de nieuwe zorgpark niet meer via de woonbuurt ontsloten zou worden. De mytyschool is weliswaar fysiek verbonden met de behandelcentra, maar wil niet het stempel van een 'zorgfunctie' hebben. Voor de mytyschool is het dan ook belangrijk dat kinderen hun omgeving als zo 'gewoon mogelijk' ervaren. De intensiteit van de verkeersbewegingen van en naar de school is in vergelijking met het huidige ziekenhuisverkeer zeer beperkt.

De landgoedwoningen op de locatie ten zuiden van de groene wig krijgen een eigen ontsluiting vanaf de Soestdijkerstraatweg via een bosweg die deels langs de bestaande laan ligt. Langs deze bosweg liggen ook de wooncomplexen op het terrein van Merem. De huidige toegangsweg naar het klooster en de boerderij blijft gehandhaafd.

De wegen in het plangebied zullen deel gaan uitmaken van een 30 kilometerzone.

Afbeelding 23: Parkeerbehoefte.

uitgangspunten	norm (College bouw)	overige zorggebouwen (aanname)									
		Tergooi		Merem		psychiatrie		verpleging en verzorging		behandelcentra	
		n	pp	n	pp	n	pp				
klinische patiënten	0,5 pp per bed (incl. PAAZ)	538	269	60	30	50		60			
patiënten dagverpleging /deeltijd	0,5 pp per plaats	50	25	40	20	30		30			
poliklinische patiënten en overige bezoekers*	1 pp per 1.200 "polikliniekbezoeken"	500.000	417	80.000	67					60.000	50
medewerkers	0,25 pp per formatieplaats (FTE)	1800	450	400	100						
	gemiddeld: 1,65 pp per bed/plaats	605	1161		217						
	gemiddeld: 1,65 pp per bed/plaats			100	165						
	gemiddeld 1 pp per bed/plaats					80	80				
	gemiddeld 0,6 pp per bed/plaats							90	54		
gemiddelde behoefte			1.079		191						50
TOTAAL											1454

* inclusief diagnostiek en ambulante behandeling en AVL

Parkeren

In het gebied staat de beleving van het landschap, het bos centraal. De oplossingen voor het parkeren in het gebied kunnen niet los gezien worden van de manier waarop de toegankelijkheid voor de auto is georganiseerd. Voor enkele functies in het gebied zijn aparte kiss- en ride zones gereserveerd. Vanwege het groene karakter van het gebied moet het aantal parkeer-

plaatsen in de openbare ruimte tot een minimum beperkt worden. In afbeelding 23 is op basis van de normen voor parkeervoorzieningen zorginstellingen uitgewerkt wat de parkeerbehoefte is voor de verschillende zorgpartners binnen de Monnikenberg. Hieruit blijkt dat er voor de zorgvoorzieningen 1.454 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Voor het zorgpark is in verband daarmee zo dicht mogelijk bij de entree van het gebied een parkeergebouw gepland van 6 bouwlagen met een capaciteit van 1.500 parkeerplaatsen.

Daarnaast zullen bij de spoedeisende hulp (SEH)/huisartsenpost (HAP), het oncologisch centrum en de scholen op maaiveld parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Voor de SEH en de HAP zijn 75 parkeerplaatsen opgenomen op het einde van de zorgboulevard. Voor het oncologisch centrum, zijn direct naast het gebouw parkeerplaatsen opgenomen. Voor de mytyschool is ook een aparte parkeeroplossing voorzien nabij de school. 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- en ride zone. Op het landgoed en vrijkomende terreinen van Tergooi en Merem wordt uitgegaan van gebouwde parkeeroplossingen onder de woningen, zodat hier de auto's uit het zicht zijn en het terrein een zo groen mogelijk karakter krijgt. Voor alle woningen geldt de CROW-norm van 1,7 parkeerplaats per woning. In het algemeen geldt dat bewonersparkeren gebouwd wordt opgelost en het bezoekersparkeren op maaiveld.

Verkeersprognose

Uitgangspunten

De ontwikkelingen in het plangebied hebben gevolgen voor de verkeerssituatie in de directe omgeving. Als gevolg van de vergroting van het zorgpark (toename aantal arbeidsplaatsen en bezoekers), de bouw van woningen, zullen er veranderingen optreden in de verkeersintensiteiten op de wegvakken in de omgeving van het plangebied. Het ziekenhuis is weliswaar hemelsbreed niet zo ver van het bestaande ziekenhuis in het gebied geprojecteerd, de ontsluiting van het ziekenhuis wordt echter wel anders. De bestaande ziekenhuislocatie wordt ontsloten via de Van Riebeeckweg en belast daarmee de aangrenzende woonwijk.

In verband met deze ontwikkelingen is verkeerskundig onderzoek¹⁶ uitgevoerd naar de verkeersproductie van het plan en de gevolgen voor de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen. Daarbij is tevens rekening gehouden met de autonome groei van het verkeer. De aansluiting van het Zorgpark op de Soestdijkerstraatweg en de relatie met de aansluiting op de Ring zijn daarvoor nader onderzocht. Voor de aansluiting op de Soestdijkerstraatweg tegenover de Surinamelaan is vervolgens een schetsontwerp gemaakt van de gewenste vormgeving.

¹⁶ Goudappel, Verkeersprognose omgeving Monnikenberg, Kenmerk BRW006/Gth/0013, Deventer, 20 januari 2012

Het aantal autoritten is berekend met een ophoogfactor die gelijk is aan de toename van het vloeroppervlak van het Zorgpark ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij is uitgegaan van een 'worst case'-situatie, doordat bij het aantal arbeidsplaatsen een onzekerheidsmarge is gehanteerd van 15% ten opzichte van het aantal fte waar de initiatiefnemers van uitgaan. Verder is voor alle zorggebouwen die er komen uitgegaan van een ritproductie per fte die gelijk is aan die van een fte van het ziekenhuis. Ook dit is een bovenkantbenadering. Aan een fte van het ziekenhuis zijn veel meer verkeersbewegingen gekoppeld (polikliniekbezoekers, patiëntbezoekers enzovoort) dan aan een fte van een verpleeghuis. Dit betekent een verkeersproductie per fte die als maximaal gezien moet worden.

Voor de woningen is uitgegaan van de realisatie van maximaal 600 woningen, verdeeld over twee gebieden. Aan de noordzijde is een gebied met zorggerelateerde woningen op de locatie van het huidige ziekenhuis en met een ontsluiting via de Van Riebeeckweg. Aan de oostzijde een gebied met een eigen aansluiting op de Soestdijkerstraatweg. Per woning is rekening gehouden met 5,5 voertuigbewegingen per etmaal.

Uitkomsten

Het onderzoek geeft inzicht in de toe- en afname van het verkeer op de bestaande wegen in de omgeving van het plangebied en in het plangebied zelf. Op de Soestdijkerstraatweg, tussen de aansluiting Surinamelaan en het Oostereind is de toename het sterkst. Daarnaast is er sprake van een toename op de Oosterengweg en op de toe- en afrit van de A27. Het verkeer op de Van Riebeeckweg neemt aanzienlijk af.

Even belangrijk is de beantwoording van de vraag: kunnen de aanwezige en geplande voorzieningen het verkeer goed verwerken? Deze vraag kan bevestigend beantwoord worden: de kruising van de Soestdijkerstraatweg met de Surinamelaan kan het verkeer in en buiten de spitsuren goed verwerken binnen een acceptabele cyclustijd. Datzelfde geldt voor de nieuwe kruising Soestdijkerstraatweg met de Oosterengweg en het Oostereind. Om in de verwerkingscapaciteit van de beide kruisingen goed inzicht te krijgen is gewerkt met een dynamisch simulatiemodel (VISSIM). Met behulp van dit model kunnen de verkeersbewegingen ook op het scherm zichtbaar gemaakt worden.

De uitkomsten laten een afwijkend beeld zien van de cijfers ten tijde van het IBP. Ze komen lager uit. Dat wordt onder andere verklaard uit het gegeven dat ten tijde van het IBP van een ander programma op het zorgpark werd uitgegaan dan in de huidige plannen is opgenomen. Het huidige programma betekent minder arbeidsplaatsen dan waarvan in het IBP is uitgegaan. Dit komt direct tot uiting in een vermindering van het aantal verkeersbewegingen.

Voor de aansluiting van de ontsluitingweg van het Zorgpark op de Soestdijkerstraatweg tegenover de Surinamelaan is een schetsontwerp gemaakt voor de daarvoor benodigde vormgeving en in de verkeerslichtenregeling is een acceptabele cyclustijd mogelijk. Ook het functioneren van de aansluiting op de Ring (Oostereind) is betrokken in deze analyse van de verkeersafwikkeling.

Met de uitkomsten van het verkeersonderzoek is aangetoond dat het plan verkeerstechnisch uitvoerbaar is.

De verkeerscijfers zijn tevens de basis voor de berekeningen van de geluidbelastingen en de luchtkwaliteit.

Openbaar vervoer

In de nabije toekomst zal langs het spoor en door het plangebied een vrijliggende busbaan ten behoeve van het HOV (hoogwaardig openbaar vervoer) worden aangelegd ten behoeve van een busverbinding vanuit Huizen richting het Centraal Station van Hilversum. De HOV-lijn zal halteren nabij de hoofdingang van Tergooi, aan de westkant van de zorgboulevard. De realisatie van het HOV-traject zal via een separate planologische procedure (inpassingsplan) mogelijk worden gemaakt. De exacte ligging van dit tracé wordt momenteel nog onderzocht en behoort niet tot het onderhavige bestemmingsplan.

Daarnaast zullen gebruikers en bewoners van het plangebied uiteraard gebruik kunnen maken van de bestaande buslijnen over de Soestdijkerstraatweg.

5.3.2. Langzaam verkeer

In het gebied is een netwerk van fiets- en wandelroutes opgenomen die het westelijk deel van het plangebied 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 voetpad rechtstreeks aan op de zorgboulevard. De gehele zorgboulevard is in principe het domein van de voetgangers en in mindere mate van de fietsers, 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 fietsverbinding in noord-zuidrichting te realiseren die onderdeel kan gaan uitmaken van het zogenaamde 'Rondje Hilversum'.

5.4. Groen, blauw en natuur

5.4.1. Groen

Binnen het plangebied ligt circa 1,0 hectare bos dat bij definitieve kap valt onder het compensatiebeleid van de Boswet. In het plangebied is op deze locatie bebouwing voorzien. In het provinciale beleid is de Boswet niet meer van toepassing op het moment dat er een bestemmingsplan in werking treedt dat bebouwing mogelijk maakt. Daarom is in het Masterplan ook voorgesteld de grens Bebouwde Kom Boswet te laten samenvallen met de (her)begrenzing voor de EHS en de gewijzigde grens van het BBG. De wijziging van de grens Bebouwde Kom Boswet is een bevoegdheid van de gemeenteraad, die de goedkeuring van gedeputeerde staten behoeft. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan de gemeenteraad dit besluit ne-

men. Vanaf dat moment geldt voor het kappen van bomen hier de APV van de gemeente Hilversum.

5.4.2. Blauw

Aan het beperkte areaal aan oppervlaktewater in het plangebied wordt geen verandering aangebracht. Zowel de voormalige vijver van Heidepark die aan de Soestdijkerstraatweg ligt als het Monnikenwater, de ven (depressie) in het centraal gelegen open gebied, en een poel ten noorden hiervan in de bosrand worden behouden.

5.4.3. Natuur

Ecologische structuur

De geplande ontwikkelingen vinden gedeeltelijk binnen de begrenzing van de EHS plaats. In het Masterplan worden voorstellen gedaan voor de wijziging van meerdere beleidsgrenzen. De belangrijkste betreffen de wijziging van de begrenzing van het BBG in de provinciale structuurvisie en de wijziging van de grens EHS. In het Masterplan wordt voorgesteld de nieuwe grenzen EHS en BBG te laten samenvallen. Hierdoor ontstaat één beleidsgrens voor het provinciaal beleid. Een grondruil tussen de partners leidt dan aanvullend tot een nieuwe eigendomsgrens van GNR die eveneens samenvalt met de beleidsgrens. De belangen vanuit natuur worden dan ook privaatrechtelijk geborgd. Door deze grenswijziging neemt de oppervlakte EHS binnen het plangebied met 2,9 hectare toe. Uitgangspunt is dat het besluit tot herbegrenzing van de EHS vóór de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan door gedeputeerde staten is genomen. Dat geldt ook voor de ontheffing voor het bouwen buiten de BBG.

Soortenbescherming

Flora

Uit het onderzoek blijkt dat de aangetroffen flora geen belemmering vormt voor de plannen in het westelijk deel van het plangebied.

Broedvogels

Door de planvorming verdwijnt slechts beperkt foerageergebied. De functionaliteit van de leefomgeving komt derhalve niet in het geding en de planontwikkeling vormt geen belemmering voor broedvogels.

Vleermuizen

Er zijn diverse mitigerende maatregelen vereist om de gunstige staat van instandhouding van de aangetroffen vleermuissoorten te handhaven. Het gaat dan om het creëren van nieuwe vaste verblijfplaatsen in de te realiseren nieuwbouw. Indien er verblijfplaatsen worden verwijderd dient dit te gebeuren in de minst ongunstige periode voor de desbetreffende soort, afhankelijk van de functie van de verblijfplaats.

Das

Voor de in het plangebied aanwezige verblijfplaatsen van das leidt geplande herinrichting niet tot directe bedreigingen. De afname van de oppervlakte aan potentieel foerageergebied voor de

das -door woningbouw en aanleg schraalheideterrein- is naar inschatting niet significant. Er zijn wel een indirecte negatieve effecten mogelijk doordat de recreatiedruk in het gebied gaat toenemen. Dassen zijn gevoelig voor verstoring door recreatie. De grootste risicofactor bestaat hierbij uit hondenbezitters die hun hond gaan uitlaten in de terreingedeeltes met verblijfplaatsen van de das.

Vanuit de Flora- en faunawet geldt dat te verwachten negatieve effecten op de das en zijn leefgebied voorkomen dan wel gemitigeerd dienen te worden. De inrichting in de omgeving van de burchten en het beheerregime dat daar gaat gelden zijn daarbij essentieel. De geplande faunapassages over het spoor en onder de A27 zijn gunstig voor meerdere diersoorten, waaronder de das. Indien voldoende maatregelen genomen worden om een te hoge recreatiedruk te voorkomen -met name in het gedeelte van het gebied met de verblijfplaatsen- vindt geen verstoring van de das of zijn leefgebied plaats en is in principe geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Overige zoogdieren

Een aantal van de vaste verblijfplaatsen en een deel van het bijbehorend foerageergebied van de eekhoorn zullen ten gevolge van de plannen verdwijnen. Na de planrealisatie blijft echter voldoende foerageergebied over. Ook zullen er voldoende alternatieve nestlocaties voorhanden zijn. De belangrijkste mitigerende maatregel is het kappen van bomen met vaste verblijfplaatsen buiten de voortplantings- en winterrustperiode (half september tot begin december).

Amfibieën

Door de locatie van de bouwactiviteiten zal geen onmisbaar overwinteringsbiotoop van de ka,salamander verdwijnen. Wel zullen enkele mitigerende maatregelen genomen moeten worden om schade te voorkomen, zoals het vermijden van werkzaamheden binnen overwinteringslocaties.

Reptielen

In het oostelijk deel van het gebied waar de ringslang voorkomt, zullen nauwelijks werkzaamheden plaatsvinden. Het te ontwikkelen deel van het plangebied kent geen geschikte voortplantingsplekken. Hierdoor zal er geen schade optreden aan voortplantende exemplaren. De dieren overwinteren waarschijnlijk in de hoge en droge taluds van snelweg en spoorlijn. Door de planuitvoering komt het leefgebied niet in gevaar. Mochten er werkzaamheden uitgevoerd moeten worden in het overwinteringsgebied dan moet gewerkt worden in de minst ongunstige periode voor de soort, in dit geval buiten het winterseizoen. Andere reptielensoorten zijn niet geconstateerd en worden op basis van het uitgevoerde onderzoek ook niet verwacht.

Overige soortgroepen

Uit het veldonderzoek, de terreingesteldheid van de plangebied en bekende verspreidingsgegevens kan geconcludeerd worden dat er geen beschermde of bedreigde ongewervelden, weekdieren en vissen aanwezig of te verwachten zijn in het plangebied of binnen de invloedssfeer van de plannen.

Afbeelding 24: Beknopt overzicht van de per soort(groep) te nemen mitigerende maatregelen.

Soort(groep)	Mitigerende maatregel(en)	Voorkeursperiode*
Das	Ontoegankelijk maken burchten voor bezoekers in het algemeen en honden in het bijzonder	nvt
	Westelijk deel van het landgoed ontoegankelijk maken voor publiek	nvt
	Zonering van recreatie binnen het landgoed door middel van leiding over paden	nvt
	Creëren van rustgebieden binnen het landgoed, die ontoegankelijk zijn voor publiek	nvt
	Handhaving van de geboden binnen het landgoed	nvt
Eekhoorn	Bomenkap met nestbomen	Half september -begin december
Vleermuizen	Werkzaamheden opstarten/uitvoeren (incl. ongeschikt maken en controle of vleermuizen daadwerkelijk verdwenen zijn)	Maart/april en september/oktober
	Ophangen van vleermuiskasten op geschikte locaties in de omgeving waar geen werkzaamheden plaatsvinden en realiseren potentiële vaste verblijfplaatsen in nieuwbouw	Voorafgaand aan verwijderen vaste verblijfplaatsen
	Aanbrengen van schade beperkende led-verlichting	nvt
	Ter hoogte van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen wordt geen verlichting aangebracht	nvt
Jaarrond beschermde Broedvogels	Werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten broedseizoen en op minimaal 100 meter van bewoonde nestlocaties	September – begin maart
Overige Broedvogels	Werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten broedseizoen	September – begin maart
Kamsalamander	Werkzaamheden in belangrijkste overwinteringbiotoop uitvoeren buiten overwinteringsperiode	Mei- oktober
Ringslang	Werkzaamheden in belangrijkste overwinteringbiotoop uitvoeren buiten overwinteringsperiode	April- oktober

* Alle genoemde voorkeursperiodes zijn indicatief en kunnen, afhankelijk van de weeromstandigheden, langer of korter duren. De periode dienen uiteindelijk in overleg met een deskundige te worden vastgesteld.

Conclusie

Voor het verdere proces van de planvorming is ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan geconcludeerd dat het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet niet strikt noodzakelijk is. Recente uitspraken van de Raad van State hebben de initiatiefnemers er echter toe gebracht om toch een ontheffing aan te vragen. Deze aanvraag is vergezeld gegaan van een activiteitenplan¹⁷, waarin de mitigerende maatregelen zijn opgenomen. Er zullen ten behoeve van de uitvoeringsfase werkprotocollen worden vervaardigd met de noodzakelijke mitigerende maatregelen in die fase. Bij de uitvoering van de werkzaamheden moeten de werkprotocollen op het werk aanwezig zijn.

5.5. Duurzaamheid en leefbaarheid

5.5.1. Duurzaamheid

Algemeen

De ontwikkeling van het Monnikenberggebied is een duurzame gebiedsontwikkeling, waarbij gestreefd wordt naar CO₂-neutrale oplossingen. Het plangebied wordt het visitekaartje van Hilversum op het gebied van duurzaamheid. 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. Hemelwater dat op verhardingen en daken valt zal worden geïnfiltreerd.

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, roepen partijen een fonds in het leven dat de naam "Duurzaam Monnikenberg Groenfonds" zal dragen. In de Inrichtingsovereenkomst is de vorm, financiering, de inrichting en het beheer van dit fonds geregeld.

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.

Het landgoed Monnikenberg zal in de toekomst een andere karakter krijgen. Gedurende het planvormingsproces is steeds duidelijker geworden dat de ecologie van het gebied een kwaliteitsimpuls kan krijgen door met name de ecologische verbindingszone tussen de Utrechtse

¹⁷ EcoGroen Advies BV, Activiteitenplan Flora- en faunawet Masterplan Monnikenberg, 12-349, Zwolle 10 december 2012

Heuvelrug en het Gooi tot stand te brengen. De inrichting van het open gebied zal daarop gericht zijn. Hier wordt een natte heide biotoop voorgestaan, aansluitend bij het Monnikenwater.

Met de realisatie van de ecotunnel onder de A27 door en de aanleg van het ecoduct over de spoorlijn en de inrichting tot ecologische verbindingszone, zal het noordoostelijk deel van het landgoed ingrijpend wijzigen. Het daar aanwezige speeltuintje past daar niet langer in. Het natuurbelang verdraagt zich niet goed met een toename van de recreatieve druk. Dat betekent dat de toegankelijkheid van het gebied beperkt moet worden. Eerder werd in de planvorming gesproken over het gebied als "recreatief uitlooph gebied". Dat is niet meer aan de orde. Het accent komt op de natuur te liggen. Dit vraagt om een zorgvuldig inrichtings- en beheerplan voor het landgoed. GNR stelt dit op. Het Duurzaam Monnikenberg Groenfonds is ervoor bedoeld hiervoor middelen te verschaffen.

Ambitie initiatiefnemers

Initiatiefnemers hebben het voornemen het plangebied Monnikenberg duurzaam te ontwikkelen. Doel is een optimale inpassing en integratie en uitwerking van zorg, onderwijs, wonen en natuur/groen, ook vanuit een oogpunt van duurzaamheid. Dit wordt geconcretiseerd in de ontwikkeling van de gebouwen, het omgaan met de energiebehoefte, de verkeerscirculatie binnen het plangebied, de waterhuishouding, de openbare verlichting en het duurzaam financieren van natuurontwikkeling en –beheer. Onderstaand wordt dit nader gespecificeerd.

Ontwikkeling gebouwen

Het grootste bouwvolume is de nieuwbouw van Tergooi en Merem. Bij de bouw hiervan wordt uitgegaan van het onafhankelijke toetsingskader BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), waarbij gestreefd wordt om ten minste de classificatie "very good" te behalen. In de Nederlandse ziekenhuisbouw beschikken slechts enkele net opgeleverde ziekenhuizen over een dergelijke classificatie! Ook willen initiatiefnemers een PER (Primary Energy Rating) > 4 realiseren. Ter vergelijking, het ziekenhuisgebouw van Tergooi op de locatie Blaricum is naar algemene standaarden zeer energiezuinig en haalt net een PER van 1. In de Nederlandse ziekenhuisbouw zijn nog geen ziekenhuizen opgeleverd met een dergelijke PER. Dit betekent dat het energieverbruik drastisch zal afnemen. Deze ambities stijgen verder ver uit boven de eisen die vanuit het Bouwbesluit in deze worden gesteld.

Uiteraard wordt voor de woningbouw en de overige zorggebouwen het dan actuele bouwbesluit gehanteerd. Dat betekent dat al per definitie van een hoge energieprestatie normering wordt uitgegaan.

Om bovenstaande ambities te bereiken zal de energievraag zeer structureel moeten worden beperkt en het energieverbruik geminimaliseerd, onder meer door het toepassen van seizoensbuffering (WKO) in combinatie met (gas)warmtepompen, beperken van interne en externe warmtebronnen het toepassing van korte termijn buffering, bronafzuiging en maximale energieretourwinning. Verder zullen geïntegreerde optimale gevelsystemen worden toegepast die de warmte en koelvraag in het zorgpark tot een minimum zal beperken. Deze installaties zullen

zodanig van opzet zijn dat zij over 20 jaar weer kunnen worden uitgewisseld met de duurzame techniek van dat moment.

Verder wordt uitgegaan van duurzaam gebruik van water (hergebruik, infiltratie, toepassen van sedumdaken), het vrijwel uitsluitend gebruik van duurzame (natuurlijke) materialen en het toepassen van slimme logistieke (werk)concepten uit oogpunt van gebruiksflexibiliteit (om aanpassingen in de toekomst te voorkomen).

De keuzeprocessen zullen daarbij worden geleid door LCC (Life Cycle Costs) en TCO (Total Cost of Ownership) overwegingen en daarmee niet de hoogte van de investering, om duurzame keuzes mogelijk te maken

Energiebehoefte

Voor de koude en warmtevraag van het ziekenhuis zal dus gebruik gemaakt gaan worden van WKO, opslag van warmte en koude in de bodem. Het systeem waarvoor vergunning wordt aangevraagd is zodanig gedimensioneerd dat daar ook de overige zorggebouwen en woningen op aangesloten kunnen worden.

Bij het onderzoek¹⁸ naar de mogelijkheden van WKO is ook gekeken naar de geohydrologische effecten op de omgeving. Dit is vooral van belang voor de natuurgebieden. Aangevoerd is dat de effecten op de grondwaterspiegel minder dan 1 centimeter zijn. Dat staat gelijk met 'geen effect'. De omliggende natuurgebieden, inclusief het EHS, gebied zullen hier dan ook geen nadelig effect van ondervinden.

Verkeerscirculatie binnen het plangebied

Voor het autoverkeer is gekozen voor een concept waarbij er nauwelijks sprake is van autoverkeer binnen het zorgpark. Voor personeel en bezoekers die met de auto komen staat de centrale toegangsweg vanaf de Soestdijkerstraatweg ter beschikking. Direct aan deze toegangsweg is de parkeergarage gesitueerd. De mogelijkheid bestaat om minder valide personen direct bij de hoofdingang aan de zorgboulevard af te zetten. Is dit eenmaal gebeurd dan kan de auto vervolgens geparkeerd worden in de parkeergarage. Voor bezoekers van de spoedeisende hulp en de huisartsenpost is een parkeerterrein aan het begin van de zorgboulevard beschikbaar. Ambulances zullen overwegend gebruik blijven maken van de huidige toegangswegen, de Van Riebeeckstraat. Dat geldt ook voor het bezorgend verkeer. Met dit concept wordt bereikt dat 97 % van het autoverkeer het zorgpark niet verder inkomt dan tot de ingang van de parkeergarage.

Het openbaar vervoer, zowel de HOV als stadslijn 3, krijgen een halteplaats nabij de hoofdingang van het ziekenhuis.

Het spreekt voor zich dat fietsers goed gefaciliteerd zullen worden. Zowel door de padenstructuur als de mogelijkheden om te stallen.

¹⁸ IF Technology, Energieopslag de Monnikenberg te Hilversum Effectenstudie grondwatersysteem, 26.319/56176/HeM, Arnhem, 29 maart 2012

Waterhuishouding

Voor de waterhuishouding van zorgpark en landgoedwonen wordt uitgegaan van volledige hemelwaterinfiltratie in het gebied zelf. Dit is overigens bij het ziekenhuis nu ook al het geval. De bodemopbouw is zodanig dat hiervan geen meetbare (negatieve) effecten uit zullen gaan naar het natuurgebied. De toepassing van sedumdaken bij het ziekenhuis levert een belangrijke bijdrage aan het vasthouden van het regenwater.

Verlichting

De openbare verlichting wordt zodanig dat de verstoring voor de fauna minimaal is. Er wordt gebruik gemaakt van (energiezuinige) Led verlichting, die zo min mogelijk naar de omgeving uitstraalt. Dit is vooral van belang voor de vleermuizen. Deze verlichting wordt nu al toegepast bij de tijdelijke spoedweg.

De nieuwe locatie van het ziekenhuis is zodanig dat de lichtuitstraling naar het natuurgebied zal verminderen ten opzichte van de huidige situatie.

Bij het ontwerp van de gebouwen zal niet alleen aandacht uitgaan naar lichttoetreding maar ook naar "lichtuittreding".

Financiën

Ook in financieel opzicht is er sprake van een duurzaamheidscomponent. De inrichting en het beheer van het natuurgedeelte wordt betaald vanuit de "rode ontwikkeling". De initiatiefnemers stellen hiertoe het "Duurzaam Monnikenberg Groenfonds" in. De bijdragen van Tergooi, Merem en HPG maken het voor GNR mogelijk te investeren in natuurontwikkeling en het beheer gedurende 99 jaar hieruit te betalen.

Afvalinzameling

Bij de woningen in het plangebied wordt vooralsnog bij voorkeur een ondergrondse afvalvoorziening aangelegd. De zorginstellingen zullen eigen voorzieningen aanleggen ten behoeve van de afvalinzameling.

5.5.2. Leefbaarheid

Voor de ontwikkeling in het plangebied is een Milieueffectrapport vervaardigd. De resultaten hiervan zijn in deze subparagraaf samengevat.

Geluid

(Spoor)wegverkeerslawaaï

In verband met de ontwikkelingen in het plangebied is akoestisch onderzoek¹⁹ uitgevoerd. Hierbij is onder meer onderzoek gedaan naar de invloed van het weg- en railverkeerslawaaï omdat binnen het plangebied nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt met een geluidgevoelige bestemming te weten woongebouwen, een ziekenhuis, een onderwijsgebouw, een verpleeghuis en een medisch centrum. Er zijn ook niet geluidgevoelige bestemmingen geprojecteerd, waaronder kantoorgebouwen. Binnen het plangebied zullen tevens twee nieuwe ontsluitingswegen worden aangelegd.

Het beoordelen van de consequenties volgens de Wet geluidhinder van de eventuele wijzigingen aan bestaande wegen buiten het plangebied valt buiten het kader van dit onderzoek. Aangezien dergelijke wijzigingen van toepassing zijn, is aanvullend onderzoek gedaan naar de wijziging van de geluidbelasting op woningen buiten het plangebied. Tevens is voor de situatie nabij de nieuwe ontsluiting van het zorgpark onderzocht of hier ook sprake is van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Omdat de nieuw aan te leggen wegen binnen het plangebied 30 km/uur-wegen zijn, zijn deze wegen wettelijk niet zoneplichtig. De geluidbelastingen ten gevolge van deze wegen behoeven daarom niet te worden getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn ze echter wel meegenomen in de berekeningen.

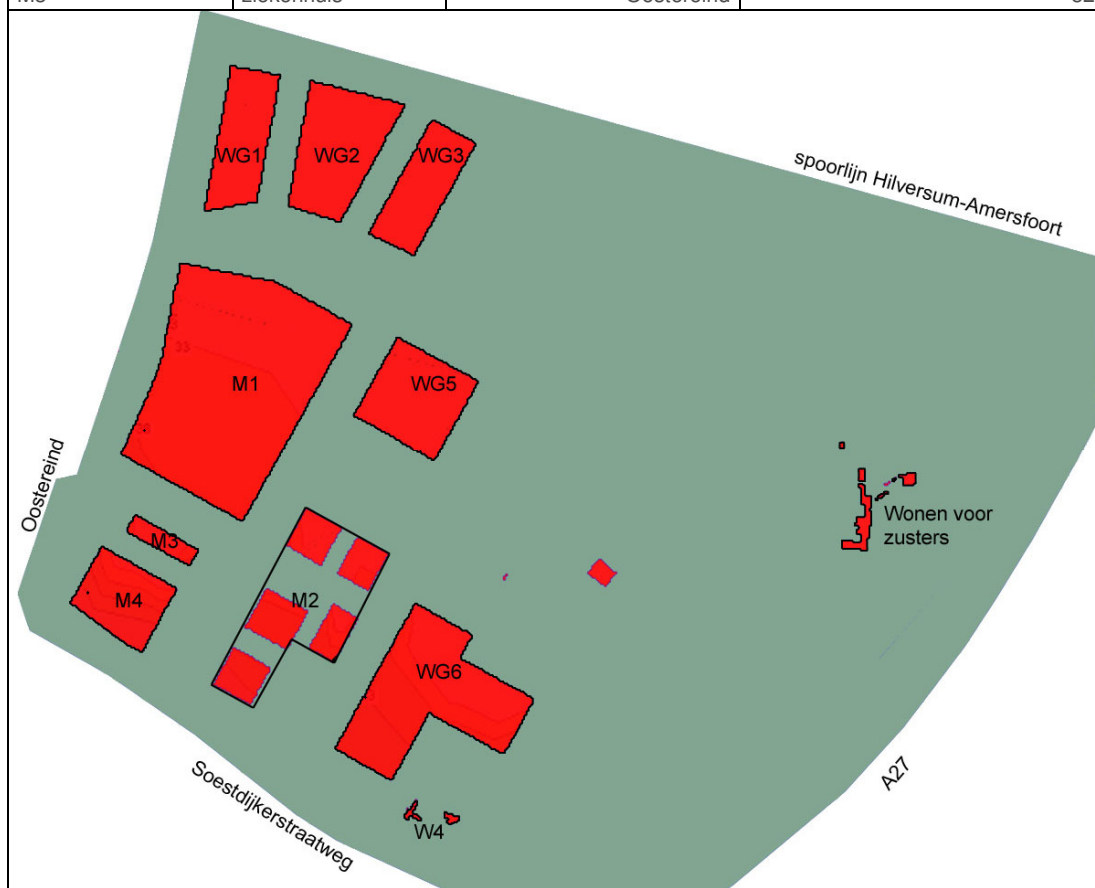
In het onderzoek worden de geluidbelastingen (uitgedrukt in L_{den}) voor het jaar 2022 berekend. Op grond van de uitgevoerde berekeningen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- de hoogst toelaatbare grenswaarde wordt, na aftrek conform artikel 110g Wgh overschreden in bestemming WG6 ten gevolge van het geluid van de A27;
- de hoogst toelaatbare grenswaarde wordt overschreden in bestemming WG1, WG2 en WG3 ten gevolge van het geluid van spoortraject 370;
- spoortraject 370 veroorzaakt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde in de bestemmingen WG1, WG2, WG3, WG5, M1 (ter plaatse van het ziekenhuis);
- de Soestdijkerstraatweg veroorzaakt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde in de bestemmingen WG6 en M2;
- het Oostereind veroorzaakt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde in de bestemmingen M1 (ter plaatse van het ziekenhuis) en M2;
- de overige zoneplichtige wegen veroorzaken geen overschrijdingen van de bestemmingen.

¹⁹ Wolf Dikken adviseurs, Bestemmingsplan Monnikenberg Hilversum, Onderzoek weg- en railverkeerslawaaï, R811099aaA8, Wateringen, 12 december 2012

Afbeelding 25: Geluidbelasting is na aftrek conform artikel 110g Wgh voor het wegverkeerslawaaï en inclusief prognosetoeslag voor het railverkeerslawaaï.

bestemming	functie	ten gevolge van	max. hogere waarde in L_{den} (dB)
WG1	wonen	traject 370	68
WG2	wonen	traject 370	68
WG3	wonen	traject 370	68
WG5	wonen	traject 370	59
		a27	51
WG6	wonen	Soestdijkerstraatweg	50
		a27	52
M1	ziekenhuis	traject 370	56
		Oostereind	52
	onderwijsgebouw	-	-
	medisch centrum	-	-
M2	verpleeghuis	Soestdijkerstraatweg	51
		a27	53
M3	ziekenhuis	Oostereind	52



In de verdere planvorming is uitgezocht welke maatregelen of combinaties van maatregelen tot resultaten leiden die de kosten rechtvaardigen. De enige maatregel die aan die criteria voldeed was het realiseren van een geluidwal van 6 meter hoog in combinatie met geluidwalwoningen. Dit heeft een behoorlijke reductie van de geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn tot gevolg.

Bovendien draagt deze maatregel bij aan een verbetering van de externe veiligheidssituatie. Ook al kunnen met maatregelen reducties van de gevelbelasting bereikt worden, dan nog zal niet altijd de voorkeursgrenswaarde worden gehaald. Dat betekent dat voor een groot aantal situaties een hogere grenswaarde nodig zal zijn. De initiatiefnemers hebben daartoe een ontheffingsverzoek ingediend bij het bevoegd gezag, in dit geval bij het college van Burgemeester en Wethouders van Hilversum.

Wijzigingen in de geluidbelasting van bestaande woningen buiten het plangebied

Ten gevolge van het plan, veranderen de verkeersintensiteiten op wegen buiten het plangebied. Dit kan ook een verandering van de geluidbelasting op de bestaande woningen langs deze wegen tot gevolg hebben. Om dit in beeld te krijgen is er aanvullend onderzoek²⁰ gedaan.

De belangrijkste conclusies uit dit nader onderzoek zijn:

- de geluidbelasting op de woningen aan de van Riebeeckweg neemt af. Dit geldt met name voor de woningen tussen het Oostereind en de ingang van het ziekenhuis;
- De geluidbelasting van de woningen langs de Soestdijkerstraatweg neemt toe. Dit betreft met name de drie woningen tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de nieuwe rotonde (Soestdijkerstraatweg 88 en 90 en Surinamelaan 2).

Aangezien de toename van de geluidbelasting hier boven de 1,5 dB uitkomt kan er sprake zijn van het reconstructie-effect. Het reconstructie-effect in de zin van de Wet geluidhinder treedt op wanneer de geluidbelasting zonder het treffen van maatregelen tussen één jaar voor en tien jaar na reconstructie toeneemt met afgerond minimaal 2 dB.

Onderzoek reconstructie Soestdijkerstraatweg

Voor de woningen nabij de aansluiting van het zorgpark is vervolgonderzoek²¹ gedaan naar het reconstructie-effect. Met name tengevolge van de toename van het verkeer op de Soestdijkerstraatweg is hier sprake van een toename van de geluidbelasting van tussen de 1,5 en 2 dB. Het betreft de woningen Soestdijkerstraatweg 88 en 90 en Surinamelaan 2. Het reconstructie-effect kan worden opgeheven door tussen de nieuwe rotonde en de aansluitingsweg naar het Zorgpark superstil asfalt toe te passen.

Geur

In het plangebied zullen geen inrichtingen worden gerealiseerd die geurhinder veroorzaken. Omdat daarvan in de huidige situatie in en om het plangebied geen sprake is, speelt het aspect geur dus geen belemmerende rol in dit bestemmingsplan.

²⁰ Wolf Dikken adviseurs, Onderzoek wegverkeerslawaaai op bestaande bebouwing, R811099aaA3, Wateringen, 1 februari 2012

²¹ Wolf Dikken adviseurs, Akoestisch onderzoek reconstructie Soestdijkerstraatweg, R811099aaA4, Wateringen, 18 april 2012

Luchtkwaliteit

Uit luchtkwaliteitsonderzoek²² blijkt dat de planontwikkeling in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan Monnikenberg geen gevoelige bestemmingen bevat, die binnen een afstand van 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg liggen. Nader onderzoek naar de gevolgen hiervan is dan ook niet aan de orde.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is beoordeeld in hoeverre de luchtkwaliteit een factor is die van invloed is op het al dan niet realiseren van het bestemmingplan. Op basis van de uitgevoerde berekeningen kan worden geconcludeerd dat de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ voldoen aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde normwaarde. Ook wordt voldaan aan de norm ten aanzien van het maximum aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde PM₁₀-grenswaarde mag worden overschreden.

Uit het bovenstaande kan worden opgemaakt dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor realisatie van het bestemmingsplan.

5.6. Cultuurhistorische waarden

5.6.1. Historisch-geografische waarden

De 'oorspronkelijke' loop van de Soestdijkerstraatweg zal worden gehandhaafd. Ten behoeve van het plangebied worden wel nieuwe aansluitingen op de weg gerealiseerd.

5.6.2. (Steden)Bouwkundige waarden

Cultuurhistorische verkenning

Voor een belangrijk deel is in het Masterplan al rekening gehouden met landschappelijke en cultuurhistorische aspecten. De uitkomsten van de cultuurhistorische verkenning (zie paragraaf 3.6.2) onderbouwen eerder gemaakte keuzes. Een aantal adviezen is daardoor in het Masterplan al uitgangspunt geworden. Toch kan het vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt hier en daar nog wat beter. Daarom worden er nog een aantal aanbevelingen gedaan op het Masterplan:

- **Opstallen**
De monumenten in het plangebied zullen worden behouden. Dat geldt voor de villa, de boerderij en de tuinmanswoning van voormalig heidepark (allemaal monumenten) Aanbevolen wordt deze laatste beter zichtbaar te maken vanaf de Soestdijkerstraatweg en de functionaliteit in de toekomst te verbeteren. Er wordt nog een pleidooi gehouden om een kleine woning op het ziekenhuisterrein te behouden omdat het een karakteristiek pand is. Het heeft geen bouwhistorische waarde. Deze aanbeveling is in het bestemmingsplan niet gevolgd omdat het teveel beperkingen oplegt aan de nieuwbouw van het ziekenhuis.
- **Lanen en verbindingen**
Vroeger waren de landgoederen goed onderling met elkaar verbonden, wegen en lanen lie-

²² Wolf Dikken adviseurs, Bestemmingsplan Monnikenberg Hilversum, Onderzoek luchtkwaliteit, R811099aaAl, Wateringen, 18 januari 2012

pen van het ene landgoed over in het andere. Het functionele belang was groot, de eigenaren hadden samen een eigen netwerk van wegen. In de huidige situatie is het gebied erg versnipperd, onder meer omdat er verschillende eigenaren zijn die elk hun gebied afzetten met hekwerken. Daarnaast zorgt de infrastructuur voor een meer geïsoleerd ligging van het gebied. Door de planontwikkeling wordt een grote stap gezet om het gebied weer tot een eenheid te smeden. Er wordt een ambitieuze aanbeveling gedaan om te onderzoeken of vroegere verbindingen in de vorm van lanen tussen de landgoederen aan de oostkant van Hilversum weer hersteld kunnen worden. Hiermee zou een interessant netwerk van recreatieve verbindingen kunnen ontstaan. Het is duidelijk dat deze aanbeveling over de grenzen van het plangebied heen gaat. Ook wordt aanbevolen om bij de verdere detaillering ervoor zorg te dragen dat de paden en lanen zelf een sterke eenheid gaan vormen. Zo zou dit principe gehanteerd kunnen worden om de visuele relatie tussen boerderij en villa te herstellen. Deze aanbevelingen zijn niet direct doorvertaald maar evenmin onmogelijk gemaakt in het onderhavige bestemmingsplan. Wel wordt de Noord-Zuidlaan langs het zorgpark een fietspad vanaf de Soestdijkerstraatweg naar de spoorlijn als onderdeel van het 'rondje Hilversum'. Er zullen inrichtingsplannen voor de verschillende onderdelen van het gebied worden opgesteld. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de aanbevelingen.

- Bospartijen

De bospercelen zijn vroeger aangeplant voor de houtproductie, maar zijn uitgegroeid tot een gevarieerd bos met natuurwaarde. Het bos vormt één grote eenheid van het plangebied met zijn omgeving. Maar binnen deze eenheid is ook verscheidenheid aanwezig. Deze variatie zorgt voor een specifieke meerwaarde die eigen is aan een landgoedomgeving. Bossen die specifiek voor de bosbouw geteeld zijn en die uitstraling nog hebben, bijvoorbeeld het Douglasbos, hebben vanuit cultuurhistorie minder waarde. Aanbevolen wordt om vooral aandacht te hebben voor de cultuurhistorische waarde van bossen. Dat geldt met name ook voor het sterrenbos nabij het landgoed. De historische padenstructuur die daarbij behoort zou hersteld moeten worden. Dit wordt ook een zaak voor het inrichtingsplan.

- Ruimtes

De vroegere ruimtes maakten relaties tussen verschillende gebouwen en landgoedonderdelen zichtbaar. De open ruimte in het gebied voor het klooster is een belangrijk element in het Masterplan. Deze wordt versterkt door de zichtlijn over de open ruimte naar de villa Monnikenberg terug te brengen. Aan deze nieuwe open ruimte worden woningen gepland. Gelet moet worden dat de nieuwe bebouwingclusters niet de overhand gaan vormen van de ruimte, met andere woorden het ruimtelijk gaan winnen van de open ruimte. Aanbevolen wordt om de zichtlijn richting de kerk te verduidelijken. Daartoe zouden coniferen voor het landgoed gekapt moeten worden. Mede op grond van deze aanbeveling en op grond van het advies van de ARO zijn de woningen opgeschoven van de groene wig af. Dit is ook in de verbeelding (plankaart) vastgelegd. Aan de voorzijde van de villa bevindt zich een grasveld omzoomd met rododendrons en enkele solitaire bomen. Hier ligt het stalgebouw achter een bospartij. Aanbevolen wordt om een doorzicht te maken tussen het grasveld en stalgebouw.

- Reliëf

Het natuurlijke reliëf heeft in veel gevallen gezorgd voor het ontstaan van de verschillende landgoedonderdelen. Bij verdere ontwikkeling kan hierop ingespeeld worden zoals het ma-

ken van natte heide velden rondom de Monnikenplas of het aanleggen van de verschillende bostypen.

Er kan strijdigheid ontstaan tussen de aanbevelingen die vanuit het cultuurhistorisch belang worden gedaan en de aanbevelingen vanuit het belang van flora en fauna. Voor het oostelijk deel van het plangebied hebben de initiatiefnemers prioriteit gegeven aan het natuurbelang. Dat heeft vooral gevolgen voor de padenstructuur en de mate van toegankelijkheid die geboden gaat worden. Dit zal in het inrichtingsplan voor het natuurgedeelte verder worden uitgewerkt. In het MER is nader ingegaan worden op het afwegingsproces.

Beeldkwaliteit

Aangezien in de welstandsnota geen welstandscriteria (zie paragraaf 4.4.8) voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten zijn opgenomen die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken, wordt voor het plangebied een ambitiedocument voor de beeldkwaliteit vervaardigd. De basis hiervoor vormt het stedenbouwkundig plan uit het Masterplan. Dit ambitiedocument is de basis voor de aanpassing van de welstandsnota. Voor die aanpassing zal een inspraakprocedure worden doorlopen overeenkomstig artikel 12, lid 4 van de Woningwet.

5.6.3. Archeologische waarden

Uit het Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase) (zie paragraaf 3.6.3) blijkt dat in het te ontwikkelen gebied sprake is van een driedeling (zie afbeelding 8). Om duidelijkheid te krijgen over het al dan niet aanwezig zijn van archeologische waarden is deels een aanvullend proefsleuvenonderzoek nodig en dienen in een ander deel bodemroerende werkzaamheden onder archeologische begeleiding te worden uitgevoerd. Deze gronden hebben in verband daarmee een archeologische dubbelbestemming. De bodem van een ander deel van die gronden is geroerd. De beoogde bodemingrepen kunnen daar zonder verdere beperkingen ten aanzien van de archeologie worden uitgevoerd.

De niet onderzochte gebieden binnen het bestemmingsplangebied, krijgen een dubbelbestemming in verband met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden met bijbehorende verwachting en regime. In de regels van het bestemmingsplan wordt de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld.

5.7. Bodem en watersysteem

5.7.1. Bodem

Bodemkwaliteit

De resultaten van dit bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van zorggebouwen en woningen in het gebied. Er zijn dus vanuit het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan.

Vrijkomende grond nabij gebouwen kan niet zonder meer toegepast worden in het natuurgedeelte (bijvoorbeeld. voor het ecoduct). Aangezien er voor deze grond voldoende gebruiksmo-

gelijkheden zijn in het zorgpark zelf is dit probleem vooralsnog niet aan de orde. Pas bij een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen dienen aanvullende bodemonderzoeken overlegd te worden conform NEN 5725 en NEN 5740.

Explosieven

De onderzoeksresultaten van het explosievenonderzoek vormen geen aanleiding om in het onderhavige bestemmingsplan regels op te nemen ter bevordering van de veiligheid bij de uitvoering van werkzaamheden.

5.7.2. Watersysteem

Waterstructuurplan

In het kader van dit bestemmingsplan en het MER is een waterstructuurplan opgesteld. Dit ligt als onderzoeksrapport mee ter inzage. In het MER wordt hier uitgebreider op ingegaan dan in het bestemmingsplan.

Hemelwaterafvoer

Om het systeem zo veerkrachtig mogelijk te maken wordt er naar gestreefd om zoveel mogelijk de trits vasthouden, bergen en afvoeren te hanteren. Een belangrijk uitgangspunt bij de hemelwaterafvoer in de toekomstige situatie is dan ook dat het plangebied Monnikenberg in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van haar hemelwater. Dit betekent dat binnen de grenzen van de exploitatie ruimte moet worden gecreëerd om het aanbod aan hemelwater te kunnen verwerken.

Na berging van het hemelwater dient het water vervolgens te worden geïnfiltreerd in de bodem. Eventuele bergingsvijvers zullen worden meegenomen in de ruimtelijke inrichting.

Specifiek voor de gebruiksfunctie landgoed wonen is in dit waterstructuurplan geopteerd voor een oppervlakkige infiltratie van de oppervlakken behorende bij de landgoed woningen aan de oostzijde van het plangebied. Het hemelwater op deze locatie wordt afgevoerd naar het maai-veld waar het oppervlakkig kan infiltreren. De doorlatendheid van de ondergrond is hiervoor voldoende groot en hierdoor hoeven geen specifieke infiltratievoorzieningen te worden gerealiseerd op deze locatie. Het totale verharde oppervlak behorende bij de functie landgoed wonen bedraagt circa 2,0 hectare.

Uiteraard stelt het infiltreren van hemelwater eisen aan de kwaliteit van de materialen van gebouwen en verhardingen. Deze mogen geen stoffen bevatten, die bij uitloging schadelijk zijn voor het milieu. Dat geldt ook voor de onkruidbestrijding. De middelen die hierbij gebruikt worden mogen ook niet schadelijk zijn voor bodem en grondwater.

Bergingsopgave

Voor de resterende gebruiksfuncties (exclusief landgoed wonen) dient waterberging te worden gecreëerd. In de berekening is uitgegaan van een bruto oppervlak van 73,7 hectare en een verhard oppervlak van 9,3 hectare (exclusief landgoed wonen). Wordt uitgegaan van een T=10

+10% neerslaggebeurtenis (Buishand en Velds, buiduur van 4 uur) dan dient er voor circa 40 mm aan neerslag te worden geborgen en geïnfiltreerd binnen het plangebied.

Op basis van het verharde oppervlak van 9,3 hectare betekent dit een bergingsopgave van circa 3.720 m³ (9,3 hectare x 40 mm = 3.720 m³) exclusief infiltratieverliezen. Als de infiltratie wordt meegenomen en gebruik gemaakt wordt van de huidige afvoerroute voor hemelwater dan kan de bergingsopgave aanzienlijk worden gereduceerd.

Mogelijkheden hemelwaterafvoer

De groene structuur van het gebied zal gaan wijzigen, deels omdat water wordt toegevoegd vanwege de aanleg van waterbergingen.

Voor het verwerken van het aanbod aan hemelwater zijn meerdere mogelijkheden voorhanden. Grof gezegd kan worden gedacht aan IT-riolering, infiltratieputten, infiltratie door middel van bodempassages, waterdoorlatende verharding, infiltratiekratten, bergingsvijvers en natuurlijk groene daken.

Groene daken

Er is in een vroeg stadium reeds aangegeven dat een groot deel van het dakoppervlak van het nieuw te bouwen ziekenhuis voorzien zal worden van mossedum daken. Voordeel van dergelijke groene daken is dat dit de afvoer naar het grondwater vermindert en vertraagt. Dit is zeker interessant voor het (deels) opvangen van de consequenties van de bomenkap in het plangebied.

Grondwatersituatie

Om een goed beeld te krijgen van de grondwaterdynamiek binnen het plangebied is een statistische analyse uitgevoerd op basis van de beschikbare grondwater gegevens van nabij het plangebied gelegen peilbuizen. De resultaten van dit statistische onderzoek zijn integraal opgenomen in bijlage 3 van het Waterstructuurplan. Onderstaand is de conclusie opgenomen van de statistische analyse.

Grondwaterdynamiek

De grondwaterstanden worden op de planlocatie vooral bepaald door neerslag en dan met ongeveer een jaar vertraging. Meer kort cyclische hydrologische processen bepalen dan de korte termijn variatie. Die laat zich met de tijdreeks analyse nog niet goed benoemen. Bepalend voor de ontwikkelingen de komende jaren zijn de neerslaghoeveelheden van de afgelopen jaren. De relatief droge jaren zullen daarom tot een gelijkblijvende of dalende gemiddelde grondwaterstand leiden. De korte termijn pieken kunnen echter wel sterk blijven variëren. De hydrologische benadering laat zien dat een marge van -0,5 tot + 0,5 meter op de langjarige trend te verwachten is.

Drinkwaterwinningen in relatie tot grondwaterdynamiek Monnikenberg

Rondom het plangebied zijn er verschillende locaties waar drinkwater wordt gewonnen. Daarnaast zijn er twee interceptiewinningen (Laren en Westerveld), waarvan het water op de meren ten noorden van de planlocatie geloosd worden. Met behulp van een statistische benadering is in het waterstructuurplan aangetoond dat er geen verband is tussen de drinkwaterwinningen in de omgeving en de grondwaterstanden in het plangebied. Vermindering van de hoeveelheden drinkwater die gewonnen worden zal dan ook niet leiden tot een verhoging van de gemiddelde grondwaterstand in het plangebied.

Effect verstedelijking

In de huidige praktijk wordt binnen het plangebied veel hemelwater geïnfiltreerd. De schatting is dat dit bij benadering 100% is of zelfs meer door aanvoer van buiten het plangebied. De doorlatendheid van de bodem is groot, zodat de grondwateraanvulling maximaal is. Dit proces verklaart ook de snelle reactie van het grondwater op neerslaggebeurtenissen in Hilversum. De gemeentelijke watersystemen in het bebouwde gebied zijn hier ook volledig op afgestemd. In de plansituatie blijft die infiltratie van hemelwater gehandhaafd.

Voor het huidige bomenbestand binnen het plangebied en directe omgeving zijn er door verschillende mogelijke effecten als gevolg van veranderingen in de waterhuishouding geen verslechterende omstandigheden te verwachten. Er zijn nu ook geen problemen met het bomenbestand bekend die het gevolg zijn van de waterhuishouding.

Aanplant van nieuwe bomen vraagt wel zorg en aandacht. Als de nieuwe aanplant gedaan wordt in relatief droge periodes, dan kan het zijn dat de wortelgroei een of meerdere seizoenen zich schikt in die droge omstandigheden en dat een volgende natte periode voor problemen zorgt.

De waterhuishouding op het terrein zal door verschuiving van bebouwde en verharde oppervlakken veranderen. De huidige ligging van de infiltratievoorzieningen zal herzien worden, zodanig dat de hemelwaterafvoer binnen veilige grenzen van wateroverlast plaats kan vinden. Dat betekent dat er enerzijds lokaal periodiek grotere fluctuaties in het grondwater te verwachten zijn en anderzijds op de plaatsen van vervallen infiltratievoorzieningen juist kleinere variaties zullen optreden. Doordat de bodempassage (zoals benoemd in het waterstructuurplan) ongeveer op dezelfde plek ligt als waar in de huidige situatie wordt geïnfiltreerd, wordt verwacht dat dit effect beperkt is.

Per saldo zal er in het plangebied evenveel neerslag geïnfiltreerd worden als in de huidige situatie. Voor de omgeving is dat een belangrijk gegeven. De invloed van de verschuivende "verstedelijking" binnen het plangebied zal niet meer dan geringe kwantitatieve effecten naar buiten kunnen uitstralen. Rekening houdend met de grote natuurlijke variaties die er nu al zijn, zijn meetbare effecten, ook in de oostelijk gelegen EHS, niet waarschijnlijk.

5.8. Kabels en leidingen

5.8.1. Riolering

De droogweerafvoer (dwa) die binnen het plangebied vrijkomt dient te worden aangesloten op de bestaande riolering van de gemeente Hilversum. Uiteindelijk zal de dwa worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. In het waterstructuurplan is dit verder uitgewerkt. Berekend is dat de bestaande aansluitpunten van het gemeentelijk rioleringsstelsel voldoende capaciteit hebben om het aanbod van vuilwater uit het plangebied te kunnen verwerken.

5.8.2. Nutsvoorzieningen

In de planuitwerking zal te zijner tijd in overleg met de nutsbedrijven worden bepaald welke kabels en leidingen en de daarbij behorende nieuwe bovengrondse voorzieningen noodzakelijk zijn.

5.8.3. Straalverbindingen

Hilversum ligt in de radarverstoringgebieden van Soesterberg en Muiden. Bouwwerken hoger dan 72 meter in het plangebied kunnen voor de radar in Soesterberg (militair luchtverkeer) verstoring veroorzaken. Monnikenberg ligt in dit verstoringgebied. Het bestemmingsplan laat echter geen bebouwing van deze hoogte toe.

5.9. Veiligheid

5.9.1. Externe veiligheid

Uit het onderzoek externe veiligheid (zie paragraaf 3.9.1) blijkt dat het groepsrisico van de A27 zowel in de bestaande als in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde blijft. De lokale routing is geen relevante risicobron. De spoorlijn is een relevante risicobron en moet beschouwd worden binnen de verantwoording van het groepsrisico. Uit de QRA is gebleken dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt en iets toeneemt door de planontwikkeling. Bovendien heeft de spoorlijn een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. Dit betekent dat er binnen 30 meter van het spoor rekening gehouden dient te worden met plasbranden als gevolg van een calamiteit met brandende vloeistoffen zoals benzine. Daarom is de aanduiding 'Veiligheidszone - externe veiligheid' op de verbeelding aangegeven. Bij voorkeur vinden ontwikkelingen buiten deze zone plaats, lokaal maatwerk is echter mogelijk. De ontwikkelingen binnen Monnikenberg vinden op circa 33 meter en verder van het spoor plaats. Voor de woningen direct langs het spoor is het PAG echter wel een aandachtspunt. Langs het spoor worden zogenaamde geluidwalwoningen gerealiseerd. Deze woningen worden gekenmerkt door het ontbreken van geveldelen aan de noordzijde (spoorzijde). Aan die zijde bestaat het bouwblok uit een aarden wal. Hierdoor is dit bouwblok veel minder gevoelig voor hittestraling door een plasbrand. In het onderdeel verantwoordingsplicht wordt hier verder op ingegaan. De hogedruk aardgasleidingen liggen op ongeveer 375 en 330 meter afstand van Monnikenberg en zijn daarmee geen relevante risicobron voor het plangebied.

Uit de QRA met betrekking tot de Bevi-inrichting firma Brandsma aan de Mussenstraat 55 blijkt dat er geen plaatsgebonden en groepsrisico is voor inrichting firma Brandsma. Reden hiervoor

is dat de bakken die kunnen falen bij brand te weinig cyanide bevatten waardoor de vorming van waterstofcyanide geen letale concentratie voor personen buiten de inrichting kan veroorzaken. De overige cyanidehoudende bakken hebben een stalen binnenbak. Als deze falen kan er een veel grotere hoeveelheid waterstofcyanide vrijkomen. In de rekenmethodiek wordt aangenomen dat in het stadium van de brand, als de stalen bakken dan zouden falen (hetgeen niet zondermeer zal gebeuren), er pluimstijging is ontstaan waardoor de waterstofcyanide naar grotere hoogte wordt gestuwd. De algemene verwachting is dat hierdoor op grondniveau geen letale concentratie kan ontstaan. De Bevi-inrichting is derhalve geen relevante risicobron voor het bestemmingsplan.

Verantwoordingsplicht

Op basis van bovengenoemde aspecten, is een vergelijking gemaakt tussen de huidige veiligheidssituatie en de veiligheidssituatie na realisatie Monnikenberg teneinde het restrisico te bepalen en maatregelen aan te wijzen die de situatie in het plangebied veiliger maken. Dit heeft geleid tot de volgende conclusies:

- Groepsrisico
 - Spoorlijn Amsterdam-Amersfoort: groepsrisico bevindt zich onder de oriëntatiewaarde en neemt toe.
 - A27: groepsrisico bevindt zich onder de oriëntatiewaarde en verandert niet.
- Zelfredzaamheid
 - Er zijn meerdere zorginstellingen en een school voor bijzonder onderwijs in het plangebied aanwezig. Het betreffen functies met verminderd zelfredzame personen;
 - Vluchtwegen zijn van risicobronnen af gericht. Geen obstakels in het groene deel van het plan maakt ook vluchten door het open veld mogelijk;
 - Vanwege een toxisch scenario bij het spoor en A27 wordt geadviseerd de gebouwen luchtdicht te maken en de (mechanische) ventilatie centraal uitschakelbaar;
 - Vanwege het BLEVE scenario bij het spoor en de A27 wordt geadviseerd voor de gebouwen op een afstand van circa 150 tot 325 meter om zo min mogelijk glazen wanden te hebben aan de kant van de bron en gebruik te maken van stevig, minder splinterend glas. In het plan worden in de zone bij het spoor geluidswalwoningen voorzien, deze voldoen aan het advies.
- Risicocommunicatie
 - Voer een actief risicocommunicatie beleid. Zorg voor een goede WAS-dekking in het gebied. De regionale brandweer geeft aan dat deze in de huidige situatie dekkend is. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat dit voor de plansituatie ook zo zal zijn.
- Bestrijdbaarheid
 - De regionale brandweer geeft aan dat deze nog lastig te beoordelen is op zowel bereikbaarheid als bluswater omdat het nog een masterplan betreft. Bij de uiteindelijke beoordeling wordt het plan getoetst aan de handreiking 'bereikbaarheid en bluswatervoorziening'.
- Ruimtelijke maatregelen
 - Door het verplaatsen van de functies met hoge bevolkingsdichtheden verder van de bronnen af kan de veiligheid verbeterd worden. Met de aanpassing van het Masterplan

(11-2011) is een aantal woningen verplaatst waardoor deze verder van het spoor komen te liggen.

- Tijdsaspect
 - De realisatie in de toekomst van de HOV-route parallel aan het spoor zal een verbetering van de bereikbaarheid betekenen.

De gemeente Hilversum volgt de uitkomsten van dit onderzoek en de aanbevelingen en/of mitigerende maatregelen.

Ondanks het gegeven dat op basis van de huidige vervoersstromen op de spoorlijn Hilversum – Amersfoort door de inwerkingtreding van het Basisnet Spoor (een aanpassing van de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen) en het zogeheten "convenant warme BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion)-vrij" rijden van treinen, treedt er een aanzienlijke verbetering op in de gevaarstelling. Voor deze twee onderdelen is een significante verbetering te zien. De oriënterende waarde wordt nergens overschreden. Met betrekking tot het aanpassen van de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen wordt aangetekend dat deze wet ten tijde van het opstellen van deze verantwoording door de Tweede Kamer was aangenomen.

De zorgwoningen langs de spoorlijn zijn buiten het plasbrandaandachtsgebied (30 meter ter weerszijden van de spoorbaan) geprojecteerd, mede vanwege de afstroom van brandende vloeistoffen vanuit het hoger gelegen spoorbed. Deze woningen worden als geluidwalwoningen gebouwd. Deze woningen worden gekenmerkt door het ontbreken van geveldelen aan de noordzijde (spoorzijde). Aan die zijde bestaat het bouwblok uit een aarden wal. Hierdoor is dit bouwblok veel minder gevoelig voor hittestraling door een plasbrand.

Met betrekking van de nieuwe ziekenhuisvoorziening wordt opgemerkt, dat deze op ongeveer 250 meter vanuit de spoorlijn is geprojecteerd. Dat is ruim buiten de afstand voor de verantwoording van het Groepsrisico van 200 meter. Het invloedsgebied van een "warme BLEVE" bedraagt volgens de rapportage echter 355 meter. Het verdient daarom aanbeveling om in de noordelijkst gelegen unit geen bedgebonden patiënten onder te brengen zoals IC-afdelingen. Voorts dienen de vluchtwegen zoveel mogelijk haaks op de spoorbaan te worden ontworpen en zal in het gebied een Waarschuwingalarmeringsmast (WAS) aanwezig moeten zijn.

De overige aanbevelingen zullen bij de omgevingsvergunning worden ingevuld waaronder de brandveiligheid intern, de Bedrijfshulpverleningsorganisatie, blusvoorzieningen (waarbij gebruik kan worden gemaakt van de Warmte Koude Opslag aansluitpunten).

Vervolgens zal ook het aanvalsplan dienen te worden aangepast aan dit plan en dient de Bedrijfshulpverleningsorganisatie op deze mogelijke situaties te zijn ingespeeld.

Deze verantwoording is voorts besproken met de regionale brandweer, het officiële adviesorgaan voor Externe Veiligheidsvraagstukken. De brandweer heeft daarbij specifiek gekeken naar de inrichting van het plangebied. Daarbij zijn geen knelpunten geconstateerd. Tussen het spoor en de woningen komt mogelijk nog een busbaan. Deze is nog niet beoordeeld. Zodra er bouw-aanvragen komen, zullen deze naast de brandveiligheid ook getoetst gaan worden aan de

Bouwverordening en de handreiking 'bluswater en bereikbaarheid'. In deze handreiking staan specifieke aandachtspunten voor elk gebouwtype.

5.10. Planning en fasering

Het ziekenhuis zal worden gerealiseerd vanaf 2014 tot 2018. Daarna zal op de huidige ziekenhuislocatie woningbouw en groen worden gerealiseerd.

6. Implementatie

6.1. Planmethodiek

In het plangebied staan veel veranderingen op stapel, waarvan sommige al duidelijker contouren hebben dan andere. In het voorliggende bestemmingsplan is getracht een evenwicht te vinden tussen de noodzakelijke regulering van de toe te laten functies enerzijds en de nodige flexibiliteit in de regeling voor die deelgebieden waar de toekomstige invulling nog niet vast staat.

De regelgeving, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit. Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak hoeft te worden aangepast. Voor het plangebied is overal gekozen voor bestemmingen met een rechtstreekse bouwtitel. Voor de nieuw te ontwikkelen plandelen, het zorgpark en voor de nieuw te bouwen woningen heeft die regeling wel een globaal karakter. Dit komt met name tot uitdrukking in de grote bestemmings- en bouwvlakken. Door middel van bouw- en maatvoeringsaanduidingen worden de bebouwingsmogelijkheden ingeperkt.

6.2. Bestemmingsregeling

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de toelichting, de regels en een verbeelding. De verbeelding en de daarin aangewezen bestemmingen en planregels vormen tezamen het juridische plan. De toelichting heeft geen rechtskracht. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt aangegeven. In deze paragraaf wordt ingegaan op de juridische opbouw van het plan. Aan de orde komen onder meer de opbouw van de regels, de relatie tussen regels en kaarten en de beschrijving van de in de regels vastgelegde bestemmingen.

6.2.1. Toelichting op de verbeelding

De verbeelding van het analoge bestemmingsplan bestaat uit één blad. Met behulp van kleuren, letteraanduidingen en/of arceringen zijn de verschillende gebieds- en functionele bestemmingen weergegeven. De bestemmingsbegrenzingsen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering. Bij de opzet van de verbeelding is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008). De verbeelding is opgesteld conform DURP (Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen).

Bij de vervaardiging van de verbeelding is het Masterplan Monnikenberg als uitgangspunt gebruikt. Voor de diverse functies in het gebied zijn bestemmingsvlakken aangegeven. Deze vormen tevens het maximale bebouwingsvlak. De rest van het gebied heeft een groenbestemming.

De begrenzing van de vlakken is op een zo logisch mogelijke manier getrokken. Daarbij hebben de volgende afwegingen een belangrijke rol gespeeld:

- In grote lijnen volgen de vlakken de contouren van de bebouwing zoals voorgesteld in het masterplan en bieden dus voldoende ruimte voor het programma.
- Er is zo veel mogelijk rekening gehouden met bestaande bomen in het plangebied (dat wil zeggen dat de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd is op de bestaande open plekken in het bos of op de plek van de huidige bebouwing).
- Bestaande lanen zijn ingepast waarbij de laan meer is dan alleen de bomen aan weerszijden van de weg maar ook een strook bos ernaast. De breedte van de stroken rondom de laan is aangepast afhankelijk van de functie van de laan (alleen langzaam verkeer of ook gecombineerd met een naast gelegen auto-ontsluiting).
- Er is gekeken naar een logische voortzetting van bestaande en nieuwe rooilijnen.
- Het concept van het masterplan gaat uit van een omzoming van het hele terrein met een strook bos van minimaal 15 meter.

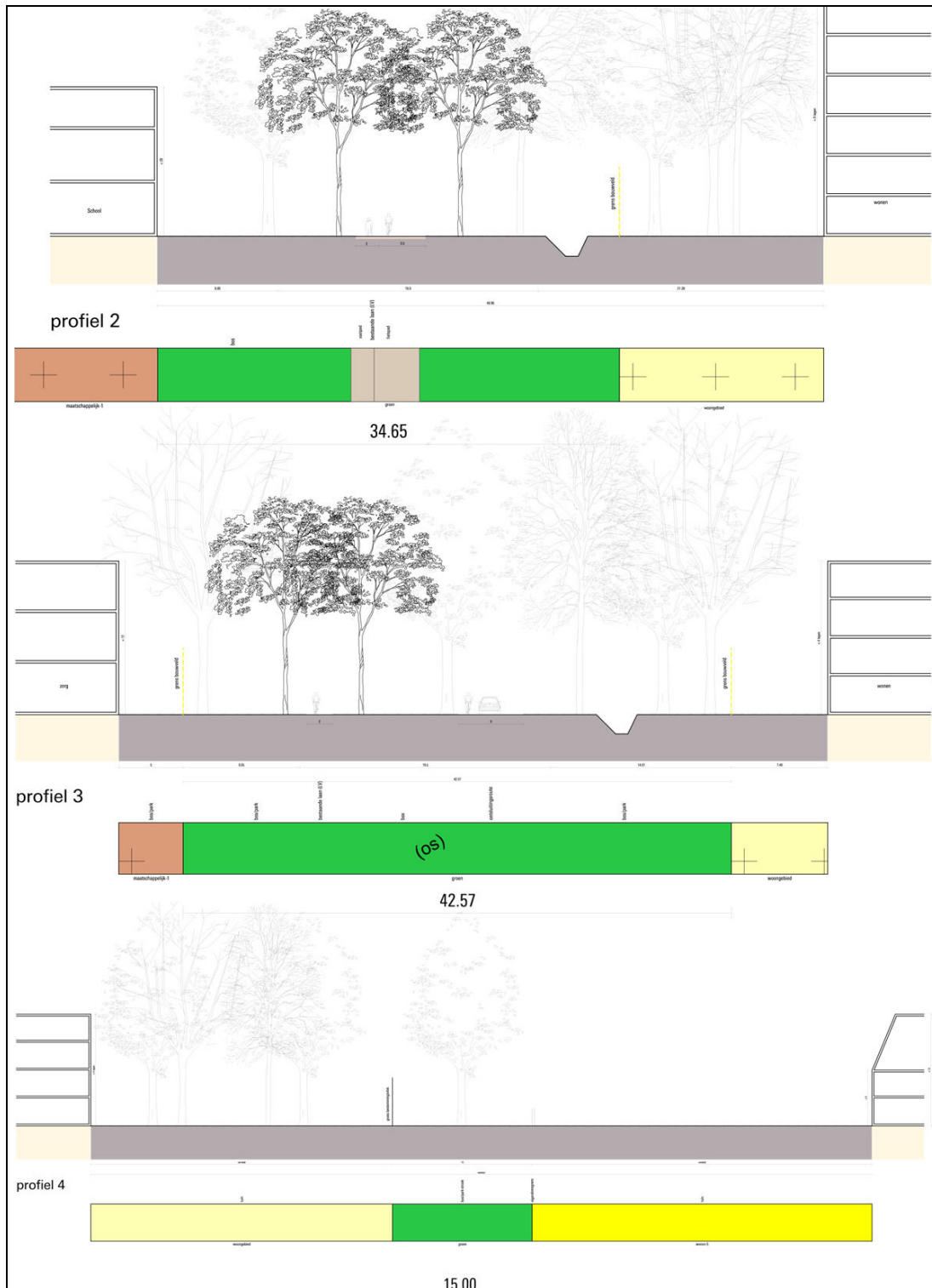
De volgende profielen vormen het uitgangspunt voor de bouwvlakken op de bestemmingsplankaart:

- Aan de west en zuidzijde van de zorgcampus is een afstand van 30 meter aangehouden tot de rand van het bestaand stedelijk gebied/ de omliggende wegen. Deze strook heeft voldoende maat en breedte om het gebied als het ware groen 'in te pakken' en er voor te zorgen dat zowel van buiten af als van binnen uit het landgoedgevoel gewaarborgd is, waarbij ontsluitingsroutes zowel in de bestemming groen als de bestemming "Maatschappelijk - 1" kunnen liggen. Bij het bepalen van de breedte van deze zone is rekening gehouden met een calamiteitenroute en een ontsluitingsroute ten behoeve van de woonbuurt aan de noordzijde en een langzaam verkeersroute. Dat betekent dat de groenstrook minimaal 30 meter breed zal zijn, waarbij binnen de grenzen ook (een deel van) de calamiteitenroute kan liggen.
- Het zorgpark wordt doorsneden door een bestaande laan die als langzaam verkeersroute zal worden ingericht. Een laan is meer dan alleen een dubbel rij bomen met een weg ertussen, maar ook een bosstrook rondom de bomenlaan. De maat van dit profiel is vastgesteld op ruim 34 meter (zie profiel 2). Het noordelijke woonbuurtje op het terrein van Tergooi ligt iets dichter tegen de laan aan, maar hier is ook maar aan één zijde bebouwing geprojecteerd.
- Tussen de zorgcampus en het wonen op het terrein van Merem ligt een tweede laan. Ook deze laan wordt ingericht als langzaam verkeersroute. In deze zone ligt echter ook parallel aan de bestaande laan een nieuwe verkeersontsluiting ten behoeve van autoverkeer naar de twee woonvlekken. De totale maat van deze groenzone is dan ook breder dan de eerste laan, waar alleen een langzaam verkeersroute ligt. De maat van deze zone bedraagt ruim 42 meter (zie profiel 3).
- Tussen de woonvlek op het terrein van Merem en de kadastrale grens van de bestaande woningen langs de Soestdijkerstraatweg is een bosstrook vrijgehouden van 15 meter (profiel 4). Deze afstand komt overeen met de huidige afstand tussen de tijdelijke bebouwing op het terrein van Merem en de bestaande bebouwing. Doordat op het terrein van Merem ook vooral op de bestaande open plekken gebouwd zal worden zal de uiteindelijke afstand tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande woningen nog groter zijn.

Afbeelding 26: Ligging profielen en profiel 1.



Afbeelding 27: Profiel 2, 3 en 4.



Afbeelding 28: Profiel 5.



- Aan de oostzijde van het terrein van Merem is de uiterste grens van het bebouwingsvlak gebaseerd op de uiterste grens van de bestaande huidige bebouwing op het terrein. Dit is een logische grens gezien het feit dat zo min mogelijk bomen gekapt zullen worden en aanzien gestreefd wordt het gebied van de EHS zo min mogelijk aan te tasten.
- De afstand van het andere bestemmingsvlak van de zorgcampus en het wonen op het terrein van Merem tot de Soestdijkerstraatweg is bepaald door de rooilijn van de bestaande dienstwoning op het terrein van Merem. De nieuwe bebouwing mag hier niet voorbij steken. Langs de Soestdijkerstraatweg komt van west naar oost de bebouwing hierdoor steeds verder van de weg af te liggen waardoor een logische overgang van stad naar landschap ontstaat.
- De hoofdentree vanaf de Soestdijkerstraatweg naar de zorgboulevard heeft een ruimte maat van bijna 62 meter (zie profiel 5) gekregen. Ook hier ligt een nieuwe ontsluitingsweg parallel langs een bestaande laan, waardoor een bredere strook bos rondom de routes gevrijwaard is van bebouwing om het echte 'bosgevoel' te krijgen.

6.2.2. Toelichting op de regels

De regels bevatten de juridisch regeling voor het gebruik van de gronden, bepalingen over de toegelaten bebouwing en een regeling over het gebruik van bebouwing. De regels, die zijn onderverdeeld in paragrafen, worden hierna (indien nodig) toegelicht. Bij de opzet van de regels is aangesloten bij de SVBP2008 en de bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening. De artikelen bevatten bepalingen over de specifieke bestemmingen in het plan. De opbouw van deze artikelen is steeds gelijk, conform de eisen van de SVBP2008. Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar de SVBP2008, te raadplegen via www.geonovum.nl/dossiers/rostandaarden/destandaarden.

Indeling hoofdstukken

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. Zodoende sluiten Bor en bestemmingsplan naadloos op elkaar aan. Met de nieuwe term 'bijbehorend bouwwerk' wordt in het Bor een verzamelbegrip geïntroduceerd waar uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen. Daarnaast worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Groen (Artikel 3), Groen - Landschapswaarden (artikel 4), Maatschappelijk - 1 (Artikel 5), Maatschappelijk - 2 (Artikel 6), Maatschappelijk - 3 (Artikel 7), Natuur (Artikel 8), Tuin (Artikel 9), Verkeer (Artikel 10), Verkeer - Railverkeer (Artikel 11), Wonen - 4 (Artikel 12), Wonen - 5 (Artikel 13) en Woongebied (Artikel 14) en de dubbelbestemmingen Leiding-Water (artikel 15), Waarde-Aardkundig (artikel 16), Waarde-Archeologie-Middelhoog (Artikel 17), Waarde-Archeologie-Hoog (Artikel 18) en Waarde-Cultuurhistorie (artikel 19). De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen worden hieronder apart toegelicht.

▪ 'Groene' bestemmingen

Het plangebied krijgt een groen en landschappelijk karakter. Voor die plandelen waar dit groene karakter overheerst is gekozen voor drie bestemmingen te weten de bestemmingen "Groen", "Groen - Landschapswaarden" en "Natuur". De bestemming "Natuur" is toegepast voor de EHS, de groene plandelen die daaraan grenzen tot aan de bestemmingen die de bebouwing in het zorgpark mogelijk maken hebben de bestemming "Groen - Landschapswaarden". Binnen deze bestemming is maar zeer beperkt bebouwing mogelijk. Uiteraard wordt in dit plandeel een uitzondering gemaakt voor de bestaande bebouwing in dat gebied. De gronden met de bestemming "Natuur" zijn bestemd voor de duurzame instandhouding van natuurgebieden en voor behoud, versterking en ontwikkeling van de aan de natuurgebieden eigen zijnde landschappelijke en natuurwaarden, in samenhang met de waterhuishouding. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor agrarisch medegebruik, wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en wandelpaden en voor water(partijen). Om de natuurwaarden te beschermen is voor de uitvoering van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk (voorheen: aanlegvergunningen).

Het overige groen in het plangebied heeft de bestemming "Groen". Deze bestemming regelt het (openbaar) groen rondom het zorgpark met de daarbij behorende voorzieningen. Het parkeren van een motorvoertuigen, waaronder auto's en dergelijke, is binnen bestemming "Groen" niet toegestaan, ook niet op eventueel aangebrachte verhardingen. Het parkeren van een voertuig is niet 'ten dienste van' de groenbestemming. In de groen wig is een theehuis mogelijk gemaakt. Omdat het exacte tracé van de ontsluiting van de nieuwe woongebieden nog niet exact vastligt is binnen de groene bestemmingen op enkele plekken de aanduiding 'ontsluiting' aangegeven. Uitsluitend binnen het gebied met die aanduiding is het toegestaan wegen met een wegbreedte van maximaal 7 meter aan te leggen.

- Verkeersbestemmingen

Bestaande wegen (de Soestdijkerstraatweg en het Oostereind voor zover liggend in het plangebied) en het weggetje richting het klooster, de aansluitingen van het plangebied op de Soestdijkerstraatweg en de Van Riebeeckweg hebben de bestemming "Verkeer".

De spoorlijn Hilversum-Amersfoort en een zone van 11 meter buiten de buitenste spoorstaaf hebben de bestemming "Verkeer – Railverkeer". Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming en lantaarnpalen, vlaggenmasten, bewegwijzering en geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd.

- Maatschappelijke bestemmingen

In het plangebied komen drie maatschappelijke bestemmingen voor. De gebouwen van Tergooi/Merem, de bebouwing van zorggerelateerde functies aan de zorgboulevard, het parkeer- en kantoorgebouw en de zorggebouwen aan de oostkant van de zorgboulevard met de omliggende gronden hebben de bestemming "Maatschappelijk - 1". De boerderij Casella met de omliggende gronden hebben de bestemming "Maatschappelijk - 2". Het klooster en de directe omgeving daarvan hebben de bestemming "Maatschappelijk - 3".

De gronden met de bestemming "Maatschappelijk - 1" hebben een brede bestemming. Ze zijn onder meer bestemd voor medische en educatieve voorzieningen. Om een flexibele indeling van het plangebied mogelijk te maken is er geen onderverdeling in functies binnen de zorg op de verbeelding vastgelegd. Om de ontwikkeling van het gebied een meerwaarde te geven zijn ook andere voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg toegestaan. Detailhandel en horeca mogen uitsluitend ten dienste en als onderdeel van deze activiteiten worden gerealiseerd. Daarnaast is detailhandel en dienstverlening op het gebied van verzorging toegestaan, zoals een thuiszorgwinkel.

Ook de zorgboulevard ligt binnen deze bestemming. Over de zorgboulevard mag een traverse worden gebouwd die het parkeergebouw met het ziekenhuis verbindt.

Door middel van aanduidingen is in de bouwvlakken de maximale bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage aangegeven. In het bestemmingsvlak ten noorden van de zorgboulevard waarin Tergooi/Merem wordt gehuisvest, staat als maximale bouwhoogte 20 meter aange-

geven. Deze bouwhoogte geldt voor 35% van het bouwvlak. In totaal mag echter 70% van het bouwvlak worden bebouwd. Door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' is geregeld dat hier bebouwing met een bouwhoogte van 12 meter mag worden gerealiseerd. Voor de berekening van het bebouwingspercentage worden (half)verdiepte bouwlagen die niet meer dan 1 meter boven het peil liggen, niet meegeteld.

Om in te kunnen spelen op een mogelijke verandering in het zorgaanbod is voor het bestemmingsvlak aan de oostzijde van de zorgboulevard een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Omdat de beoogde scheiding tussen wonen en zorg tendeert naar scheiding tussen wonen en zorg, maakt die wijzigingsbevoegdheid onder een aantal voorwaarden ook het (zorg)wonen hier mogelijk.

Net als in het vigerende bestemmingsplan heeft de boerderij Casella en de gronden daaromheen een maatschappelijke bestemming. De gronden met deze bestemming "Maatschappelijk - 2" zijn bestemd voor de huisvesting van een woongemeenschap. Hieronder valt het gebruik ten behoeve van de functies wonen, bezinningscentrum en gastenverblijf. Hoewel het bouwplan voorziet in een religieuze woongemeenschap hoeft de woongemeenschap niet per definitie religieus te zijn. Dit is dan ook niet nader bepaald in de bestemmingsomschrijving. Deze bestemming kent specifieke bouwaanduidingen voor overkappingen en hoogteaccenten. De hoogteaccenten zijn opgenomen ten behoeve van de palen bij de kapschuur.

Voor het klooster en omgeving is eveneens zoveel mogelijk aangesloten op de vigerende regeling.

▪ Woonbestemmingen

Voor de woningbouw in het plangebied zijn vier verschillende bestemmingen opgenomen. Het gaat daarbij om vier verschillende woonbestemmingen en de bestemming "Tuin".

De nieuwe woningbouwlocaties hebben de bestemming "Woongebied". De bestaande woningen hebben de bestemmingen "Wonen - 4" en "Wonen - 5". Het voornaamste verschil tussen deze twee bestemmingen is met name de woningtypologie.

Binnen de woonbestemmingen zijn aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. In de woning moet worden gewoond, maar het is mogelijk dat in de woning ook gewerkt wordt. In de woning of de daarbij bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen) mag een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit worden uitgeoefend. Dat is bijvoorbeeld een architect die een gedeelte van zijn huis heeft ingericht als kantoor-tje. Ook een arts mag een gedeelte van zijn huis gebruiken als praktijkruimte. Ook mag een bedrijfsmatige activiteit worden uitgeoefend in de woning en bijbehorend bouwwerk. Denk aan een goud- of edelsmid of een horlogemaker.

De woonfunctie moet te allen tijden blijven behouden. Daarom is geregeld dat die activiteiten voor niet meer dan 1/3 deel (33%) van de oppervlakte van het wonen (met de aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen) mogen plaatsvinden. Hier is wel een maximum aan verbonden van 50

m². Ook het uiterlijk van de woning mag niet ingrijpend worden veranderd. Er moet altijd sprake zijn van een in de wijk herkenbare woning. Omdat de activiteit in de woonomgeving moet passen is ook geregeld dat de activiteit aan huis niet mag leiden tot parkeeroverlast of milieuhygiënische overlast zoals stank en geluidsoverlast. Er zullen voldoende parkeerplaatsen op de tijden dat de activiteit plaatsvindt aanwezig moeten zijn op eigen terrein of in de buurt. Dat geldt uiteraard alleen voor die activiteiten die verkeer aantrekken. Daarnaast mogen de activiteiten aan huis geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

In de woning mag geen horeca plaatsvinden. Vanuit de woning mag ook geen detailhandel plaatsvinden. Internetwinkels waarbij de klanten hun producten komen ophalen valt onder de categorie detailhandel en is niet toegestaan. Wel mag in het kader van de bedrijfsmatige activiteiten beperkt (ondergeschikt aan de hoofdactiviteit) verkoop plaatsvinden. Zo mag een kapper een flesje haarshampoo verkopen bijvoorbeeld.

In ieder geval mag (mogen) de bewoner(s) van het huis de aan huis gebonden beroepen of de bedrijfsmatige activiteiten aan huis uitoefenen (bijvoorbeeld man en vrouw, maar ook een kind). Het is mogelijk dat hij en/of zij (de bewoner(s) dus) een (deeltijd)medewerker heeft. Die medewerker mag daar dan ook werken. Die medewerker hoeft daar niet zelf te wonen. In de regels van het bestemmingsplan is deze vorm van werken in een woning geregeld via de 'specifieke gebruiksregels' van de diverse woonbestemmingen.

Het klooster en de gronden daaromheen hebben de bestemming "Wonen - 2". Binnen deze bestemming mogen maximaal 20 gestapelde woningen worden gebouwd. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van het gebouw. Om woningen in het klooster mogelijk te maken, dient het gebouw eventueel verbouwd te worden. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid mag het gebouw met maximaal 25% worden uitgebreid. Voorwaarde daarbij is uiteraard dat de bestaande karakteristieke hoofdvorm in stand wordt gehouden.

De bestaande vrijstaande woningen en de tuinen en erven daaromheen in het plangebied hebben de bestemming "Wonen - 4". Deze woningen mogen niet worden gesplitst in meerdere woningen. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de beide vrijstaande woningen aan de Soestdijkerstraatweg 139 en 141. Op de percelen van deze beide woningen mogen (half)vrijstaande woningen met een totaal vloeroppervlak van maximaal 520 m² worden gerealiseerd. De voortuin van deze woningen heeft de bestemming "Tuin" en zijn bestemd voor tuinen, waterpartijen en het behoud van cultuurhistorische waarden van de voormalige vijver van Heidepark. De vijver heeft in verband daarmee de aanduiding 'water'. Er is een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) noodzakelijk voor het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten van waterpartijen en voor het aanleggen van leidingen dieper dan 40 cm onder maaiveld. De bestemming regelt verder het gebruik van de voorzijde van beide percelen. Binnen de bestemming mag weinig worden gebouwd. Het blijft beperkt tot bijvoorbeeld erkers van (en aan) naastgelegen gebouwen (die op grond van de daar geldende bestemming zijn toegestaan) en erfafscheidingen en een reclame-uiting. Parkeren is niet toegestaan.

De drie woningbouwlocaties hebben de bestemming "Woongebied". Binnen deze bestemming staat ook het wonen centraal met de daarbij behorende voorzieningen zoals straten, wegen, paden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en andere binnen een woongebied voorkomende functies. Om aan de zijde van spoor geluidwerende voorzieningen mogelijk te maken, zijn deze ook toegestaan. De realisatie hiervan zou kunnen worden gecombineerd met woningen: geluidwalwoningen. Het verschil met de overige woonbestemmingen is dat deze bestemming een geheel woongebied bestemd en niet per woning of rij woningen. Daardoor is de bestemming wat globaler van aard.

Per bestemmingsvlak is een maximum aantal woningen opgenomen overeenkomstig het Masterplan. Verder is in de bestemmingsvlakken een bebouwingspercentage aangegeven dat niet mag worden overschreden. De bestemmingsvlakken voor het wonen aan de groene wig en voor Merem hebben de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoedwonen'. In deze bestemmingsvlakken mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd. Met uitzondering van parkeerplaatsen ten behoeve bezoekersparkeren, dienen gebouwde parkeervoorzieningen te worden gebouwd.

Voor de bestemmingsvlakken is een bebouwingspercentage opgenomen. Voor de berekening van het bebouwingspercentage worden (half)verdiepte bouwlagen die niet meer dan 1 meter boven het peil liggen, niet meegeteld.

Voor het bestemmingsvlak op het terreindeel van Merem is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een meer op zorg gerichte bestemming mogelijk maakt ten einde zowel het te realiseren zorgaanbod als de exploitatie blijvend toekomst bestendig te maken.

- Leiding-Water

Aan de noordzijde van het plangebied ligt evenwijdig aan het spoor een drinkwaterleiding. Deze leiding heeft samen met een zakelijk rechtstrook aan weerszijden van de leiding de dubbelbestemming "Leiding-Water". In deze bestemming is voor een aantal werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk. Voor het verlenen van een dergelijke vergunning dient advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

- Aardkundige waarden

In de dubbelbestemming "Waarde-Aardkundig" is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld. Bouwen is slechts toelaatbaar, indien het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan hiervan worden afgeweken indien is aangetoond dat de aardkundige waarden niet worden aangetast.

- Archeologie

In de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie-Middelhoog" en "Waarde-Archeologie-Hoog" is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld.

Hierin is nadrukkelijk gesteld dat gebouwen op gronden met een archeologische verwachtingswaarde, ter bescherming van die waarden, moeten worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen. Voorts is een groot aantal werken en werkzaamheden omgevingsvergunningplichtig. Voor het verlenen van een dergelijke vergunning dient advies te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

- Waarde-Cultuurhistorie

Voor de gronden met de bestemming "Waarde-Cultuurhistorie" dienen de cultuurhistorische en landschappelijke waarden te worden hersteld en behouden. In verband hiermee is een aantal werken en werkzaamheden omgevingsvergunningplichtig. Voor het verlenen van een dergelijke vergunning dient advies te worden ingewonnen bij de monumentencommissie van de gemeente Hilversum.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- antidubbeltelregel

De antidubbeltelregel (artikel 20) strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw een tweede keer zou kunnen worden gebruik gemaakt. Aangesloten is bij de standaard antidubbeltelregel die in het Bro is opgenomen.

- algemene bouwregels

De algemene bouwregels (artikel 21) bevatten twee onderdelen. Ten eerste is in lid 1 de 'Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening' opgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de mogelijkheid die in artikel 9 lid 2 van de Woningwet is gegeven, om in het bestemmingsplan de aanvullende werking van (een aantal) regels van stedenbouwkundige aard uit te sluiten. De bepaling is zo geredigeerd dat een limitatieve opsomming is gegeven van de bepalingen die wel van toepassing zijn. Hierdoor ontstaat bij omgevingsvergunningaanvragen om te bouwen die e betrekking hebben op het plangebied geen twijfel over de toepasselijkheid van de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. Ten tweede is in het tweede lid bepaald dat de bestaande maten van bestaande gebouwen gelden als vervangende maat.

- algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels (artikel 22) is bepaald welk gebruik in ieder geval als verboden en welk gebruik als toegestaan wordt aangemerkt. Daarnaast is bepaald dat bij een gebouw ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's parkeervoorzieningen in de juiste mate ruimte moeten worden aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 3 bedoelde parkeernormen en bedragen te wijzigen, indien door de gemeenteraad nieuwe parkeernormen, dan wel nieuwe bedragen zijn vastgesteld.

- algemene aanduidingsregels

Gelet op het plasbrandaandachtsgebied langs de spoorlijn is op de verbeelding een 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' opgenomen. In de algemene aanduidingsregels in artikel 23 is daarover bepaald dat er daarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zoals bedoeld in het besluit externe veiligheid inrichtingen (bevi) worden gesitueerd en uitsluitend beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd indien het plaatsgebonden risico minder bedraagt dan 10^{-6} per jaar. Aangezien de aanduiding samenvalt met de bestemmingen "Groen", "Natuur" en "Verkeer -Railverkeer" levert de aanduiding uitsluitend in theoretisch opzicht beperkingen op.

- algemene afwijkingsregels

Artikel 24 bevat de algemene afwijkingsregels en heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoering voor bouwwerken worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

- algemene wijzigingsregels

In artikel 25 bevat een algemene wijzigingsregel. Deze staat toe dat burgemeester en wethouders het plan wijzigen voor zover dat van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Overschrijdingen mogen echter niet meer dan 5 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- overgangsregels

Het overgangsrecht dat in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen, staat in artikel 26. Indien de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande, legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe bestemmingsbepalingen dan wel bebouwingsbepalingen plaatsvindt. Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan. Vergunningsplichtige bouwwerken, die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Wabo die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt. Hiervoor is reeds aangegeven dat illegale

bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan van het overgangsrecht, is uitgesloten. Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan.

- slotregel

In de regels van het bestemmingsplan wordt in de Slotregel (artikel 27) aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.3. Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf. Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid. Er is veel aandacht besteed aan voorlichting met betrekking tot de consequenties die een gevolg zijn van het vaststellen van dit bestemmingsplan. Daarnaast is er veel aandacht voor een effectieve en doelgerichte controle op zaken die in het bestemmingsplan zijn geregeld. Voor de controle en handhaving van het bestemmingsplan is samenwerking in brede zin een noodzaak. In het plangebied is een scala aan regelgeving van toepassing, zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Woningwet, de Wet milieubeheer, de Provinciale Milieuvordering, de Algemene Plaatselijke Verordening, die samenwerking binnen de overheid noodzakelijk maakt. Op die manier kan het hoge ambitieniveau gestalte krijgen. Het zich niet houden aan de regels doet afbreuk aan de kwaliteit van het plangebied; daadwerkelijke handhaving heeft voor de samenleving een belangrijke waarde. Tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

6.3.1. Preventief en repressief toezicht

Preventieve handhaving van het bestemmingsplan gebeurt bij de beoordelingen van omgevingsvergunning om te bouwen, af te wijken van het bestemmingsplan en om werken of werkzaamheden uit te voeren (voorheen: aanlegvergunning). Daarnaast wordt bij controle van verleende omgevingsvergunningen, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. repressief gehandhaafd.

6.3.2. De instrumenten

Een overtreder riskeert:

- dat publiekrechtelijke sancties plaatsvinden (dwangsom of bestuursdwang). Een last onder dwangsom is een veel toegepast middel om te zorgen, dat de overtreder door middel van het verbeuren van een bepaald bedrag ertoe moet weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen hetgeen er op neer komt dat de gemeente datgene doet wat de overtreder

behoort te doen of verhindert dat hij/zij doet wat niet mag. Een en ander op kosten van de overtreder;

- dat strafrechtelijke vervolging plaatsvindt. Overtreding van bepaalde bestemmingsplanregels zijn strafbare feiten. De bevoegdheid tot het instellen van vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbaar Ministerie. Daartoe wordt een proces-verbaal tegen de overtreder opgemaakt en vindt vervolgens strafrechtelijke vervolging plaats. Strafrechtelijke vervolging kan plaatshebben in combinatie met de onder 1 genoemde bestuursrechtelijke dwangmiddelen. Bijzonderheid hierbij is dat de Wet Economische Delicten op overtredingen van het bestemmingsplan van toepassing is, wat inhoudt dat de strafmaat aanzienlijk is verzwaaard;
- de bestuurlijke boete. Door de uitbreiding van de bestuurlijke handhaving met de bestuurlijke boete kan de handhaving verder worden geïntensiveerd. De gemeente krijgt daardoor extra mogelijkheden om daadkrachtig en snel op te treden tegen overtredingen.

Aan de hand van recente luchtfoto's kan achterhaald worden wat er aan bebouwing aanwezig is op alle percelen in het plangebied. Eventuele bebouwing die illegaal (zonder vergunning) gebouwd is, en waartegen wordt, of alsnog kan worden opgetreden, wordt niet automatisch gelegaliseerd met het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt ook voor een eventueel gewijzigd gebruik van opstallen waarvoor geen toestemming is gevraagd danwel verleend. Van geval tot geval zal bezien moeten worden of sprake is van een situatie die alsnog voor legalisatie in aanmerking komt of niet.

6.3.3. Prioriteiten in de handhaving

Voor de handhaving van illegale situaties op het gebied van ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening en Monumentenwet zijn beleidsregels vastgesteld. Het college moet jaarlijks haar beleidsvoornemens in het kader van handhaving van de bouwregelgeving bekend maken. Ook moet jaarlijks verslag worden gedaan over de uitvoering van het handhavingsbeleid. Het handhavingsbeleid vormt het kader voor een jaarlijks vast te stellen handhavingsprogramma.

In de beleidsregels zijn prioriteiten gesteld (hoog, middelhoog en laag). De hoogste prioriteit richt zich tot onveilige situaties in zijn algemeenheid en tot veranderingen van percelen en gebouwen zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Tegen overtredingen met een hoge prioriteit zal onmiddellijk handhavend worden opgetreden. Overtredingen uit de categorie met een middel-hoge prioriteit, zoals erfafscheidingen, bijgebouwen en uitbreidingen aan de achterzijde zullen op de gebruikelijk wijze binnen de werkvoorraad worden afgehandeld.

Bovenstaande wil niet zeggen dat tegen geconstateerde illegale situaties met een lage prioriteit bijvoorbeeld aan de achterzijde niet zal worden opgetreden. Te denken valt om jaarlijks thematisch overtredingen met een lage prioriteit in het handhavingsprogramma op te nemen.

6.3.4. Planinformatie

Het bestemmingsplan komt niet zomaar tot stand, maar is met veel publiciteit omgeven. Het bestemmingsplan is altijd in te zien. Daarnaast zijn er ook folders over de bouwregelgeving verkrijgbaar. De gemeentelijke organisatie is er bovendien op ingesteld nadere uitleg te geven.

Velen maken daarvan gebruik. Niemand hoeft dus het risico te lopen om als gevolg van een gebrek aan kennis verkeerde beslissingen te nemen.

6.4. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De initiatiefnemers voor de ontwikkeling van dit plan zijn de gezamenlijke grondeigenaren. Zij hebben zelf onderzoek gedaan naar de afzetmogelijkheden in de markt van de in het programma opgenomen woningen. Deze onderzoeksrapporten liggen bij het plan ter inzage. Een groot deel van de geplande zorggebouwen is vervangende huisvesting voor Tergooi en Merem. Hierbij is sprake van een uitbreiding van het aantal vierkante meters, vanwege de verschuiving van functies van de locatie Blaricum naar de locatie Hilversum van Tergooi. Voor de overige zorggebouwen is de behoefte eveneens onderbouwd.

De grondproductiekosten bestaan in het geval van Monnikenberg uit:

1. Planontwikkelingskosten;
2. Kosten van bouw- en woonrijp maken
3. Aanpassingskosten infrastructuur buiten het plangebied;
4. Begeleidingskosten planvorming door de gemeente Hilversum;
5. De kosten voor de natuurontwikkeling binnen de EHS;
6. Financieringskosten van de kosten onder 1 tot en met 5;

Bovengenoemde kosten zijn in een grondexploitatie op hoofdlijnen opgenomen. Deze zal voor de raadsleden vertrouwelijk ter inzage worden gelegd bij het ontwerp bestemmingsplan. Openbaarheid van dit document is ongewenst vanwege het feit dat de opgenoemde investeringsbedragen niet bedoeld zijn voor de ogen van degenen die aan de aanbestedingen van uitvoeringswerken mee zullen doen. De totale omvang van bovengenoemde kosten is zodanig dat er sprake is van een redelijke verhouding tot de waarde die na realisatie ontstaat. De initiatiefnemers hebben een inrichtingsovereenkomst gesloten voorafgaand aan de ter inzage legging van het Voorontwerp Bestemmingsplan. In deze inrichtingsovereenkomst is vastgelegd hoe de kosten tussen de initiatiefnemers worden verdeeld.

Op verzoek van de eigenaren van de percelen Soestdijkerstraatweg 139 en 141 zijn de bouw mogelijkheden op hun percelen in dit plan vergroot. Hiermee zijn geen directe investeringen in de openbare ruimte gemoeid. Met de eigenaren van de percelen wordt een anterieure overeenkomst gesloten omdat de initiatiefnemers hebben afgesproken de planvormingskosten voor hun rekening te nemen.

De initiatiefnemers hebben met de gemeente Hilversum een anterieure overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de kosten onder 3 en 4 voor rekening van de initiatiefnemers komen. De gemeente Hilversum loopt met de vaststelling van dit plan dus geen financieel risico omdat kostenverhaal verzekerd is. Bij dit bestemmingsplan hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.5.1. Inspraak

Van 10 mei tot en met 8 juni 2011 is er gelegenheid geweest om in te spreken op het ontwerp van het Masterplan. Mede naar aanleiding van de reacties is het Masterplan daarna aangepast.

Over het voorontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening gelegenheid tot inspraak geboden. Er is één inspraakreactie ingediend. Deze is samengevat en beantwoord in de separate bijlage Inspraaknota Voorontwerp Bestemmingsplan Monnikenberg.

6.5.2. Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Monnikenberg is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse instanties toegezonden.

Het betrof:

1. Gewest Gooi en Vechtstreek
2. Gemeente Bussum
3. VROM inspectie regio Noord-West
4. Rijkswaterstaat
5. Ministerie LNV
6. Ministerie van Economische Zaken
7. Provincie Noord-Holland
8. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
9. Connexxion
10. GAD
11. GNR
12. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooiland
13. KPN Telecom Rayon Midden
14. KPN Telecom
15. LNO-UTN, afdeling Straalpaden
16. Nederlandse Gasunie
17. NUON Regio Noord-Holland
18. Hydron Midden Nederland N.V.
19. Provinciaal Waterleiding Bedrijf
20. Waternet
21. STRO

22. Regionale brandweer

De ingekomen reacties zijn in de separate bijlage Inspraaknota Voorontwerp Bestemmingsplan Monnikenberg samengevat en beantwoord.

6.5.3. Raadsvaststelling

PM

