

Nieuw Zuid, Hilversum

voor Dudok Wonen

Titel	Nieuw Zuid
Locatie	Hilversum, Van Ghentlaan/Diependaalselaan
Jaar	2011– 2025
Opdrachtgever	Dudok Wonen
Programma	Woningen (sociaal, middensegment, zorgwoningen), zorgcentrum (met onder andere apotheek, huisartsen), BSO, restaurant, bibliotheek, parkeren
Stedenbouwkundige	Moke Architecten, Ludo Grooteman
Landschapsarchitect	Hosper Landschapsarchitectuur
Architectuur	Monadnock, Zecc Architecten, EGM, INBO, Bybali
Fotografie	Thijs Wolzak & Patrick Coerse

Zuiderheide wordt Nieuw Zuid

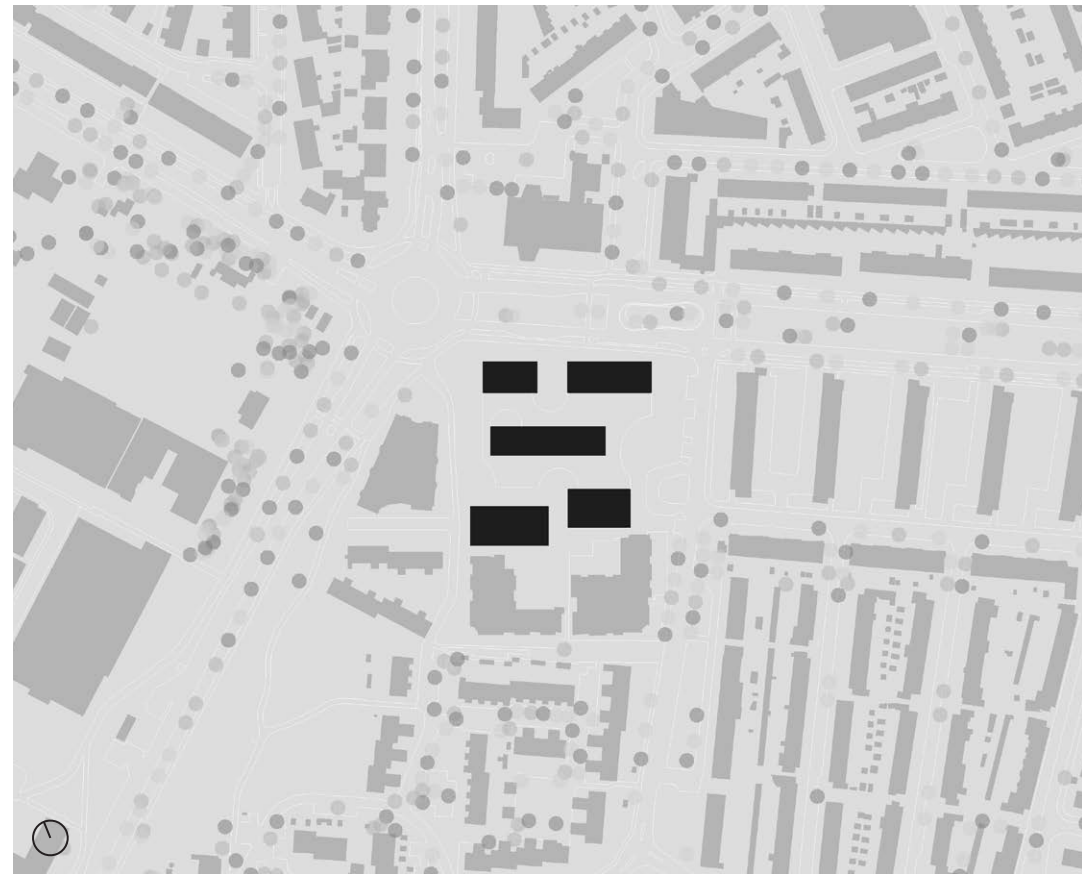
Op de plek van Nieuw Zuid in Hilversum Zuid bevond zich vroeger Zuiderheide: een groot bejaardenhuis met een aantal aanleunappartementencomplexen, eigendom van Dudok Wonen. Het terrein was functioneel ingericht en naar binnen gekeerd: alleen de bewoners en medewerkers maakten er gebruik van. De gebouwen waren verouderd en voldeden niet meer aan de eisen van hun tijd. Dit vormde het startpunt voor een bredere visie: niet simpelweg vernieuwen, maar een plek creëren die past bij de wijk én bij de toekomst.

Van afgesloten zorgcomplex naar open buurt

Toen er in 2010 sprake was van renovatie, koos Dudok Wonen

bewust niet voor een conventionele vernieuwing van het zorgcomplex. In plaats daarvan ontstond de ambitie om het afgesloten terrein te transformeren tot een open, gemengde en toekomstbestendige buurt, toegankelijk voor jong en oud en betekenisvol voor de omliggende wijk.

Nieuwbouw van een monofunctioneel zorggebouw werd expliciet vermeden. Dudok Wonen voorzag dat een dergelijk gebouw onvoldoende flexibel zou zijn voor herbestemming bij het vertrek van de zittende zorgverlener of veranderende wetgeving. Die keuze bleek vooruitziend: enkele jaren later werd 'wonen' uit de zorgwet gehaald, waardoor de oorspronkelijke bezwaren volledig werden bevestigd.



Een gemengde buurt als uitgangspunt

In Nieuw Zuid zijn zorg, wonen en voorzieningen bewust en vanuit opdrachtgeverschap met elkaar verweven. De voormalige bejaardenkantine werd een openbaar restaurant, de dokterspost groeide uit tot een gezondheidscentrum voor de buurt, met onder andere een fysiotherapiepraktijk en een apotheek. Een kinderdagverblijf vond huisvesting in een van de gebouwen waardoor kinderen, jongeren, volwassenen en senioren elkaar vanzelfsprekend tegenkomen.

De oorspronkelijke bewoners van het bejaardentehuis en van de aanleunwoningen bleven, en worden nu omringd door een brede mix van bewoners: jong en oud, starters, huishoudens in het sociale en middensegment, mensen met een zorgvraag en volledig zelfstandige bewoners. Zo is er ook een woongroep voor jongvolwassenen met een verstandelijk en/of lichamelijk beperking. In Nieuw Zuid ontstaat zo een natuurlijke sociale structuur waarin bewoners elkaar kunnen ontmoeten en, waar mogelijk, ondersteunen.



Groen dek als ruimtelijke en sociale drager

De aanleunwoningen zijn behouden en gerenoveerd. Het bejaardentehuis is gesloopt en in de plaats daarvan zijn vijf nieuwe appartementengebouwen gerealiseerd. Het belangrijkste onderdeel van het ontwerp is het openbare groene dek, dat tussen en rondom de nieuwe gebouwen ligt. Eronder wordt geparkeerd en op het dek bevindt zich de nieuwe openbare ruimte, die alle gebouwen met elkaar verbindt, een doorsteek vormt voor buurtbewoners en plekken biedt voor ontmoeting, spelen, rust en groen.

De gebouwen staan in een helder stedenbouwkundig stramien, passend bij de naoorlogse structuur van de wijk. Tegelijkertijd heeft elk gebouw een eigen identiteit. Subtiële hoogteaccenten zorgen voor een goede inpassing aan de randen van het plan.

De inrichting van de buitenruimte is geïnspireerd op de nabijgelegen heide. Met hoogteverschillen, taluds en slingerende paden is een informele, natuurlijke en uitnodigende leefomgeving gecreëerd. Nieuw Zuid is daarmee niet alleen een woonplek, maar een gebied dat de wijk verrijkt.

De ontwerpen, met de klok mee vanaf rechtsboven: Bybali, Zecc, Monadnock, EGM, INBO

Intensieve langdurige samenwerking

Voor een plan zoals dit is een hecht team van uiteenlopende partijen nodig en een lange adem; betrokkenen die zich langdurig aan elkaar committeren. Dankzij de inzet van veel partijen is het project geslaagd, zoals de stedenbouwkundige van de gemeente, de CRK, de verschillende gemeenteafdelingen, Amaris (als zorgaanbieder) en Stichting WISjH



(die begeleid wonen verzorgt voor jongvolwassenen met een beperking).

Ontwerp en selectie

Het stedenbouwkundig plan is gemaakt door Ludo Grooteman van Moke Architecten.

Hij was ook als supervisor betrokken bij de architectenselectie voor de verschillende gebouwen en de afstemming met de gemeente.

Het terreinontwerp is van de hand van Hosper Landschapsarchitectuur.

Voor elk gebouw is een architect geselecteerd, waarbij we zochten naar een combinatie van jonge architecten en bureaus met ervaring in de zorg. De jonge bureaus werden Bybali, Zecc (in 2012 nog vrij jong) en Monadnock. INBO en EGM waren de ervaren bureaus.

Het project is in fasen gerealiseerd. Tijdens de eerste fase is een stuk van de buitenruimte aangelegd, inclusief een jeu de boulesbaan, zodat de bestaande bewoners en Dudoks onderhoudsdienst konden proefdraaien. De tijdelijke parkeervoorziening is een aantal maal verplaatst. Als laatste, nadat alle gebouwen afgerond waren, is het parkeerdek aangelegd en ingericht.

Aannemer Hegeman BV was gedurende het hele project betrokken, waardoor een stabiele samenwerking ontstond.

Seniorenstedenbouw

“Nieuw Zuid – ik besepte het pas halverwege de rit– is een voorbeeld van seniorenstedenbouw,” aldus Ludo Grooteman. “Wij architecten en stedenbouwers maken steden voor iedereen, maar niet voor senioren, terwijl het een groeiende en steeds belangrijkere doelgroep is. Senioren varen wel bij een gemengde buurt, met voldoende en goed bereikbare voorzieningen, een drempelloze en prettige voetgangersinfrastructuur en een fijne mix van bewoners. Het zijn subtiele voorwaarden waaraan de omgeving moet voldoen. Het was een ware eye-opener. Ik besepte dat ik voortaan altijd zo naar opgaven moet kijken.”

Het dek en ondergronds parkeren



Door de lange doorlooptijd is het project conjunctuurgevoelig gebleken. Bouwkostenstijgingen maar ook onverwachte aanvullende kosten – zoals de sanering van vervuilde grond door een oud olievat - noopten het plan herhaaldelijk aan te passen en te optimaliseren. Terugkijkend hebben alle optimalisaties ook geleid tot een verbetering van het plan: het werd teruggebracht tot de kern, waardoor het gehele plan aan kwaliteit won.

Om bijvoorbeeld het dek in volle glorie te kunnen realiseren, is in de laatste fase een aantal woningen toegevoegd. De twee laatste gebouwen zijn gekoppeld tot een enkel gebouw en er is een bouwlaag toegevoegd. Dit laatste gebouw heeft in 2025 de Hilversumse Architectuurprijs gewonnen.

Groen parkeerdek

Goed opdrachtgeverschap is een kwestie van de lange adem. Nieuw Zuid is daarvan het bewijs. De parkeeroplossing met het groene openbare parkeerdek zorgt voor veel kwaliteit en was relatief eenvoudig weg te bezuinigen. Getuige daarvan is de schrijnende werkelijkheid elders: groene parkeerdekken worden met regelmaat bedacht en bijna nooit gerealiseerd. Dat dek is nu de plek waar terrassen zijn, mensen elkaar ontmoeten en waar de

groene buitenruimte is doorgetrokken. Het vormt de spil van stedenbouw: het maken van plekken voor de inclusieve gemeenschap, waar we meer zijn dan individuele bewoners. Dat Dudok Wonen zich daarvoor hard heeft gemaakt is te prijzen.

Gemengde buurt

Het groene dek vormt de drager van een nieuwe gemengde buurt, voor jong en oud, hulpbehoevend en zelfstandig, en voor buurtbewoners en passanten – een mix van bewoners en voorzieningen die een buurt duurzaam en toekomstbestendig maakt. Kom daar nog maar eens om.

In de laatste fase is het groene parkeerdek gerealiseerd, waardoor het soms ter discussie werd gesteld. Bij een volgende opgave is het goed om vooraf scenario's te benoemen over "Wat als iets niet doorgaat? Wat is de kern?". Robuust gebleken is een methodiek (o.a. stedenbouwkundige visie, parkeren) die het mogelijk maakt om in te spelen op veranderingen maar de lijn en einddoel gelijk te houden.



Ludo Grooteman: “Onze huidige tijd is vluchtig. Het plan voor Nieuw Zuid heeft verschillende directeuren, projectleiders, gemeenteambtenaren en welstandens gekend in de 15 jaar van stedenbouwkundig plan tot en met afronding. Het getuigt van een indrukwekkend stevige structuur en beleid van Dudok Wonen dat de ambities van het oorspronkelijke plan meer dan een decennium later tot realisatie is gekomen. Verschillende verantwoordelijken hebben hun nek uitgestoken. Daar heb ik veel respect voor.”

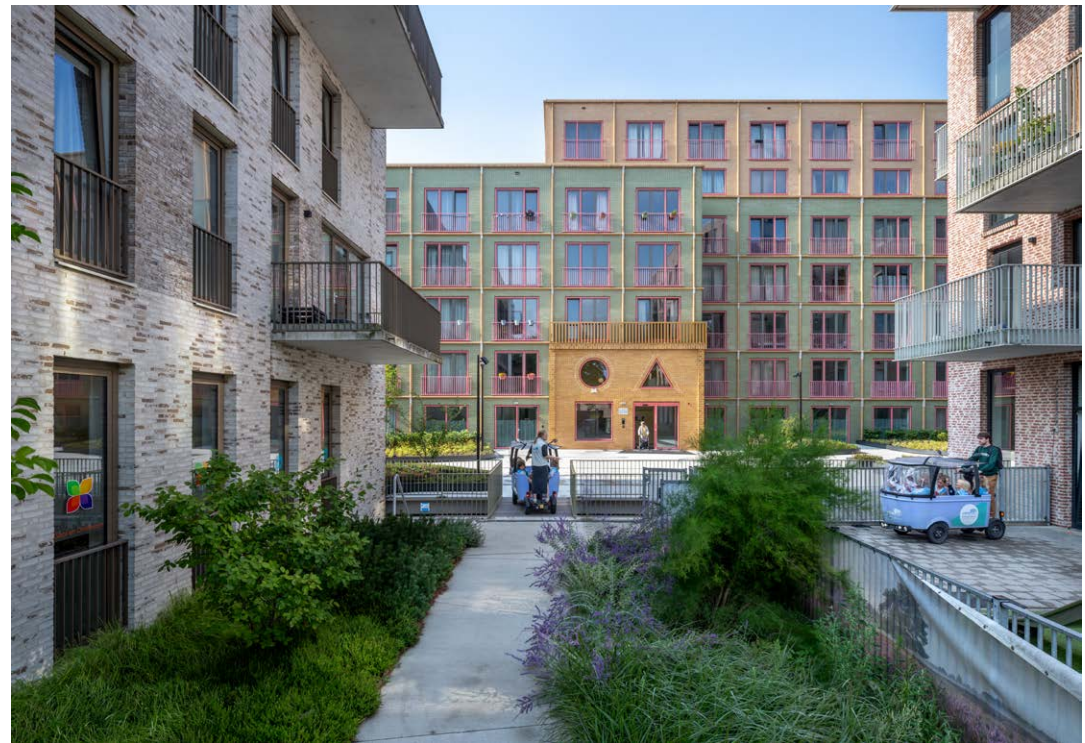
Overkoepelend installatieconcept

Nieuw Zuid is ons eerste project waarbij we vanaf dag één, als onderdeel van de visie, een installatieconcept hebben ontwikkeld. Op twee plekken zijn warmtebronnen aangelegd, die alle gebouwen van warmte en koeling voorzien. Vandaag-de-dag zijn collectieve grondwarmtebronnen een bekende techniek, maar in 2012 was dit behoorlijk innovatief.





Zicht vanaf het noorden met o.a. de fysio, kinderdagverblijf en hellingbaan



Het groene dek vormt de drager van het plan

