



---

HILVERSUM

# KLOOSTER MONNIKENBERG

VERKOOPBROCHURE  
SOESTDIJKERSTRAATWEG 151, HILVERSUM

---

RELIGIEUS ERFGOED

---

# INHOUDSOPGAVE

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                              | <b>3</b> |
| <b>2. INFORMATIE</b>                             | <b>5</b> |
| Omschrijving recht van erfpacht                  |          |
| Het Kloostergebouw                               |          |
| Geschiedenis                                     |          |
| Gemeentelijk monument                            |          |
| Ontwerp  |          |
| Stichting Goois Natuurreservaat                  |          |
| Canon en notariële akte                          |          |
| Bestemmingsplan                                  |          |
| Gebruiksbestemming en overige erfpachtbepalingen |          |
| Ligging  |          |
| Ecologie en landschap                            |          |
| Subsidie   |          |
| Kenmerken  |          |
| Huur- en gebruiksovereenkomsten                  |          |
| Milieu   |          |
| <b>3. VERKOOPPROCEDURE</b>                       | <b>9</b> |
| Verkoop per inschrijving                         |          |
| Vorbehoud  |          |
| Voorwaarden en bepalingen van de verkoop         |          |
| Disclaimer                                       |          |



# 1 INLEIDING

**Klooster Monnikenberg, in het gelijknamige natuurgebied bij Hilversum, is in 1900 gebouwd als villa en vanaf 1946 in gebruik als klooster. Het gebouw is een gemeentelijk monument en is bijzonder door de goede staat van het interieur en de kenmerkende vormen, materialen en details. De locatie heeft jarenlang dienst gedaan als klooster voor de zusters Augustinessen van Sint Monica onder de naam 'de Stad Gods'. Sinds het vertrek van de kloosterorde in 2014 staat het gebouw leeg.**

In afwachting van een nieuwe bestemming wordt Klooster Monnikenberg regelmatig ingezet als film- en evenementlocatie: zo wordt het NPO-programma Dream School er opgenomen en figureert het gebouw – mede door de

monumentale uitstraling – in diverse reclames en televisieprogramma's zoals de Nederlandse detectiveserie Smeris.

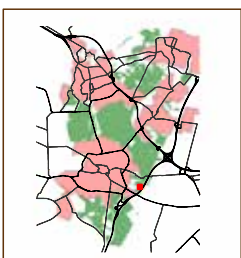
De Nationale Maatschappij tot Restaureren & Herbesteden van Cultureel Erfgoed B.V. BOEi (hierna BOEi) is erfpachter van dit bijzondere object, eigendom van Stichting Goois Natuurreservaat, en is op zoek naar een nieuwe gebruiker. Door middel van een inschrijving hoopt BOEi een geschikte nieuwe eigenaar te vinden voor de erfpachtrechten met betrekking tot de gronden en opstallen. Behoud van het monument en de natuur eromheen is daarbij leidend.


Deze brochure geeft een nadere omschrijving van het object en een toelichting op de verkoopprocedure en de voorwaarden.






De Monnikenberg  
Bijlage 1




 grens uitgifte grond en gebouwen in erfpacht

 werkplaats - tijdelijk gebruik

0 7,5 15 22,5 30  
m

Datum: 17-6-2015  
Schaal: 1:750 op A4  
Kenmerk: 15061501

Goois Natuurreservaat  
Postbus 1001  
1200 BA Hilversum  
035-6214598  
www.gnr.nl  
gooisnatuurreservaat@gnr.nl



# 2 INFORMATIE

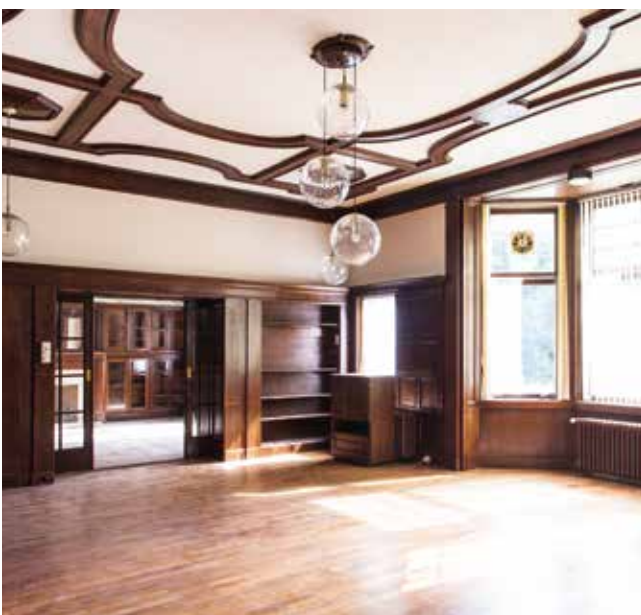
## OMSCHRIJVING RECHT VAN ERFPACHT

Het recht van erfpacht op twee percelen met de zich daarop bevindende opstallen, te weten het hoofd- of kloostergebouw en het gastenverblijf genaamd "Thagaste", het "zoekgebied" voor parkeren en het standbeeld (zuidelijk van het hoofdgebouw), plaatselijk bekend als Soestdijkerstraatweg 151 te Hilversum. Kadastrale en overige informatie is te vinden in het afschrift van de Akte Houdende Uitgifte in Erfpacht d.d. 03 november 2015.

## HET KLOOSTERGEBOUW

Het kloostergebouw heeft een hoofdopzet met vier hoofd vleugels. Aan de zuidzijde heeft het gebouw een L-vormige opzet. Aan de noordzijde vertakt het gebouw als een Y. Het gebouw is opgebouwd uit een Kapelvleugel, een Middenvleugel (oude hoofdhuis/villa), de Moedersvleugel en de Zustersvleugel.

Het kloostergebouw beschikt over verschillende monumentale interieurelementen die vrijwel zeker tot het oorspronkelijke huis behoorden, waaronder de trap, de betimmeringen met schouw en kastenwand in de voorkamer en enkele binnendeuren bij de hal en entree. Ook de kamer op de verdieping heeft originele, fraaie kasten aan weerszijden en lambrisering.



## GESCHIEDENIS

Het voormalige klooster huisde in villa Monnikenberg, in 1900 gebouwd naar ontwerp van architect J.F. Klinkenberg. Villa Monnikenberg werd in 1918, in opdracht van jonkheer Henri Feith, verbouwd door de architect E. Verschuyf. Vanaf 1946 werd het gebouw als klooster in gebruik genomen door de zusters Augustinessen van Sint Monica en staat sindsdien bekend als 'de Stad Gods'. In 1953-1955 volgde een ingrijpende verbouwing van de inmiddels vervallen villa. Deze werd onder andere uitgebreid met een kapel met toren, naar een ontwerp van de Utrechtse architect Nic. Jong.

In 1958-'59 en in 1967 werden aan de noordwestzijde twee vleugels aan het gebouw toegevoegd: de moedersvleugel en de zustersvleugel. In de moedersvleugel werden moeders van grote gezinnen gehuisvest die er tijdelijk konden uitrusten. De nog resterende zusters wonen sinds 2014 in de boerderij elders op het landgoed. Het klooster staat sindsdien leeg. [Bron: Gemeentelijk Monumentenregister]

## GEMEENTELIJK MONUMENT

Het gebouw is in 2008 door de gemeente Hilversum aangewezen als gemeentelijk monument.

## ONTWERP

Het klooster heeft een traditionele opzet met bakstenen gevels en muren, een stenen begane grondvloer, houten verdiepingvloeren en houten kapconstructie. De kapel heeft een constructie die aan de buitenzijde lijkt op een schuurkerk en van binnen op een basiliek. De kolommen dragen een muur op de eerste verdieping, waarop de kap van de middenbeuk rust en de bovenzijde van de lessenaardaken boven de zijbeuken. De kappen van het hoofdhuis zijn grotendeels niet zichtbaar, maar betreffen grenen kapconstructies met grenen dakbeschoot. Aan de westzijde zijn wel delen van de kap zichtbaar: zo heeft de vloering van de westelijke oude vleugel boven de erkerkamer een in grenen uitgevoerde gordingenkap met Hollandse spanten. De kapconstructie van de moedersvleugel bestaat uit Hollandse spanten met kreupele stijlen. De spanten zijn gemaakt van grenen. Bij de zustersvleugel dragen bakstenen topgevels, de grenen gordingen, waarop de onbeschooten kap rust.

## STICHTING GOOIS NATUURRESERVAAT

Het klooster ligt op landgoed Monnikenberg, eigendom van Stichting Goois Natuurreservaat (GNR). GNR stelt zich ten doel hoogwaardige natuur in het Gooi te behouden en te versterken. Landgoed Monnikenberg in Hilversum heeft hoogwaardige natuurwaarden en maakt deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). In 2015 heeft GNR de voormalige kloostergebouwen Monnikenberg aan BOEi in erfpacht uitgegeven.

## CANON EN NOTARIËLE AKTE

De canon is voor de eerste periode van 10 jaar na uitgifte afgekocht. In de Akte Houdende Uitgifte in Erfpacht is met betrekking tot de canon evenwel onder meer het volgende bepaald:

- Na verloop van een periode van tien jaren, gerekend vanaf heden [i.e. 3 november 2015], wordt de erfpachtcanon jaarlijks, op één maart, vastgesteld op vier procent (4%) van de gefactureerde huur (exclusief omzetbelasting) in het kalenderjaar voorafgaand aan de wijziging (telkens zal na verloop van gemelde periode van tien (10) jaar jaarlijks de canon opnieuw worden vastgesteld conform dit lid).
- Bij vervreemding van het erfpachtrecht kan de eigenaar [i.e. GNR] de canon wijzigen in een marktconforme canon.

De verkoop van het erfpachtrecht en de herziening van de canon zullen voor rekening van koper worden vastgelegd in een notariële wijzigingsacte.

## BESTEMMINGSPLAN

Het Klooster Monnikenberg heeft op 18 december 2013 de bestemming 'Maatschappelijk-3' gekregen en is bestemd voor:

- a. sociaal-culturele voorzieningen;
- b. religieuze voorzieningen;
- c. educatieve voorzieningen;
- d. medisch-sociale voorzieningen;
- e. medische voorzieningen, met daaraan ten dienste;
- f. wonen;
- g. groepsaccommodaties;
- h. verblijfsaccommodaties;
- i. de bescherming en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', alsmede voor de bescherming van bijzondere landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle kenmerken en structuren, zoals de in het gebied aanwezige visuele relaties en de historisch gegroeide samenhang tussen de verschillende (bebouwings)elementen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, groen, verkeers- en parkeervoorzieningen.



Meer informatie over de bestemming is te vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## GEBRUIKSBESTEMMING EN OVERIGE ERFPACHTBEPALINGEN

Voor de inhoud van het erfpachtrecht wordt verwezen naar de eerder genoemde akte van november 2015. Het erfpachtrecht is gevestigd onder - onder meer - de volgende bepalingen en bedingen ten aanzien van het gebruik:

- Erfpachter is bevoegd het erfpachtperceel te gebruiken voor zorg, zorggerelateerd wonen, wonen, kantoorruimte, maatschappelijke en culturele bestemmingen, alsmede voor aan de bestemming dienstbare parkeer-ruimte. Andere bestemmingen zijn toegestaan na het verkrijgen van schriftelijke toestemming van de eigenaar [GNR], met dien verstande dat de eigenaar toestemming niet op onredelijke gronden kan weigeren. Een bestemming wordt geacht redelijk te zijn indien de bestemming een gelijke of lagere verkeersdruk geeft en een gelijke of lagere belasting geeft op de natuurwaarden op het landgoed dan de toegestane bestemming.
- GNR heeft de wens om de opstallen 'Thagaste' in de toekomst te amoveren. De erfpachter zal hieraan medewerking verlenen, indien en voor zover zulks niet conflicteert met de belangen van de erfpachter gezien de totale exploitatie van het erfpachtgoed.



- Er is een zoekgebied aangegeven voor de realisatie van een parkeerterrein met een gelimiteerd aantal parkeerplaatsen die samenhangen met het gebruik van het erfpachtrecht.
- De toegang tot de gebouwen is vastgelegd in een recht van weg; het onderhoud ligt bij de koper cq erfpachter.

Meer informatie over de Gebruiksbestemming en overige erfpachtbepalingen is te vinden in het afschrift van de Akte Houdende Uitgifte in Erfpacht.

#### LIGGING

Het klooster ligt ten zuidoosten van Hilversum, in een bosrijk gebied ten noorden van de Soestdijkerstraatweg (N415 Baarn - Hilversum). De op- en afrit van de A27 liggen 2 km van de locatie en de op- en afrit van de A1 bij Baarn op minder dan 6 km.

Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitstekend. Een bushalte ligt voor de deur van het landgoed en NS station Hilversum Sportpark en NS Station Hilversum Centrum zijn op respectievelijk 2 km en 3,5 km gelegen.

Op minder dan 2 km zijn het Tergooi Ziekenhuis, de bossen van Lage Vuursche, bedrijvenpark Hilversum Arena

(met o.a. Nike Inc. NCOI, Rabobank en ROC van Amsterdam) en Sportpark gelegen. Paleis Soestdijk ligt op 15 minuten fietsafstand, net als station Hilversum Centrum.

Er vinden diverse ruimtelijke ontwikkelingen plaats in het kader van Masterplan Monnikenberg. Meer informatie is te vinden op [www.planmonnikenberg.nl](http://www.planmonnikenberg.nl).

#### ECOLOGIE EN LANDSCHAP

In april 2013 is door Dienst Landelijk Gebied een advies opgesteld over de invloed van de herontwikkeling van het klooster op de omgeving. Hierbij spelen landschappelijke en ecologische aspecten een rol. Een afschrift van dit onderzoek is op te vragen bij BOEi.

Goois Natuurreservaat streeft naar instandhouding en ontwikkeling van natuur en landschap en biedt mogelijkheden voor rustige vormen van recreatie op wegen en paden.

#### SUBSIDIE

De gemeente Hilversum stelt jaarlijks een bedrag ter beschikking om eigenaren te helpen bij het behoud en restauratie van hun monument. Met de restauratiesubsidie kunnen relatief kleine, maar belangrijke herstelwerkzaamheden en onderzoek, zoals bouwhistorisch- en



kleuronderzoek, worden ondersteund. Subsidiabele werkzaamheden moeten sober, technisch noodzakelijk en gericht zijn op maximaal behoud van monumentale waarden. Voor het krijgen van subsidie is een omgevingsvergunning nodig. De voorwaarden voor de restauratiesubsidie leest u in de subsidieverordening (bron: website gemeente Hilversum [www.hilversum.nl](http://www.hilversum.nl)).

#### KENMERKEN

|                     |  |
|---------------------|--|
| Bouwjaar:           | 1900   |
| Oppervlak klooster: | circa 5434 m <sup>2</sup> BVO*                               |
| Oppervlak Thagaste: | circa 710 m <sup>2</sup> BVO*                                |
| Huidig gebruik:     | Thagaste verhuurd en het Klooster in gebruik voor anti-kraak |
| Monumentnummer:     | GMH1061  |
| Architect:          | J.F. Klinkhamer  |
| Kadastraal:         | Gemeente Hilversum, Sectie C, nummers 9433 en 9434           |
| Perceeloppervlak:   | 16 a 60 ca (nummer 9433) en 65 a 40 ca (nummer 9434)         |

\* Oppervlakte op basis van informatie architect. Er is geen NEN-meting aanwezig. Aan deze informatie kunnen geen rechten ontleend worden.

#### HUUR- EN GEBRUIKSOVEREENKOMSTEN

Het gastenverblijf genaamd "Thagaste" is momenteel verhuurd aan Stichting Heart Cry voor een periode van 3 jaar, welke periode eindigt op 16 juli 2019. Het kloostergebouw is op basis van gebruiksovereenkomsten in gebruik gegeven aan een drietal particulieren. De opzegtermijn van de gebruiksovereenkomsten bedraagt 3 weken.

#### MILIEU

BOEi heeft een verkennend bodemonderzoek uit laten voeren ter plaatse van een ondergrondse tank (Greenhouse Advies d.d. 14 sept. 2015 projectnummer 150715\_144043). Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat de ondergrondse tank geen minerale oliecontaminatie heeft veroorzaakt in de grond en het grondwater. Naar alle waarschijnlijk is de ondergrondse tank nog aanwezig in de grond. Indien de tank alsnog wordt verwijderd dient de tanksanering uitgevoerd te worden door een KIWA erkend bedrijf. Op basis van de onderzoeksresultaten is er milieu hygiënisch geen belemmering voor verwijdering van de ondergrondse tank.

BOEi heeft een asbestinventarisatie Type A uit laten voeren door AK Blom Asbest te Oldebroek op 7 juli 2014, Project 14/5166. Uit dit onderzoek is gebleken dat in het erfpachtgoed asbest en/of asbesthoudende stoffen zijn

verwerkt. Verwijdering dient te geschieden voor rekening en risico van de erfpachter.

Klooster Monnikenberg zal worden verkocht "as is". In de te sluiten koopovereenkomst zal de koper van het erfpachtrecht verklaren de onroerende zaak te aanvaarden in de huidige staat, ook voor wat betreft de milieukwaliteit. BOEi aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van het (toch) aanwezig zijn van milieuverontreinigende en daarmee gebruiksbeperkende stoffen in bodem en/of object.

#### MEER INFORMATIE

BOEi  
Andrea van de Beek  
Ontwikkelingsmanager

[a.beek@boei.nl](mailto:a.beek@boei.nl)  
06-83678304 of 0342-430810





# 3 VERKOOPPROCEDURE

## VERKOOP PER INSCHRIJVING

Het object is te bezichtigen tijdens een van de volgende kijkdagen:

Vrijdag 13 oktober 2017 10.30 – 12.30 uur

Donderdag 2 november 2017 10.30 – 12.30 uur

Geïnteresseerden wordt verzocht om vóór **maandag 11 december 2017 17.00** uur een schriftelijke (mail en/of post) bieding uit te brengen aan:

BOEi  
t.a.v. de directie  
Postbus 2641  
3800 GD Amersfoort  
a.beek@boei.nl

De bieding zal vergezeld moeten gaan van:

- een kopie van een geldig legitimatiebewijs van degene die het bod heeft ondertekend;
- voor zover het bod namens een rechtspersoon is ondertekend, een maximaal één maand oude en up-to

date uittreksel uit het handelsregister bij de Kamer van Koophandel, waaruit blijkt dat de persoon/personen die het bod heeft/hebben ondertekend daartoe bevoegd was/waren, alsmede de statuten van die rechtspersoon;

- een concreet bedrag in euro's en kosten koper (o.a. exclusief overdrachtsbelasting en eventueel verschuldigde omzetbelasting (al dan niet door het opteren van belaste levering) en overige kosten, zoals notariskosten terzake de levering, kadaster et cetera). Uitgangspunt is dat erfpachter over het gehele bedrag overdrachtsbelasting verschuldigd is.
- het beoogd toekomstig gebruik van het object en de tijdsplanning;
- de voorgenomen (bouwkundige) ingrepen aan het object;

Gunning vindt plaats op basis van prijs, eventuele door koper voorwaarden en het beoogd gebruik van het object.

BOEi zal aan de hand van de ontvangen biedingen het verdere proces bepalen. BOEi kan het bod van een gegadigde accepteren of bijvoorbeeld besluiten met







één of meer geïnteresseerden (al dan niet gelijktijdige) onderhandelingen te voeren. BOEi kan ook besluiten niet tot overdracht van het erfpachtrecht over te gaan. Dit zal voor geen van de inschrijvers tot enig recht op (schade) vergoeding kunnen leiden. Als BOEi ervoor kiest te onderhandelen en de onderhandelingen tussen een geïnteresseerde en BOEi tot een onderhandelingsresultaat leiden, zal BOEi zich beraden over het aangaan van de overeenkomst tot verkoop.

Als BOEi aan een geïnteresseerde schriftelijk meedeelt zijn bod te aanvaarden of een overeenkomst op basis van het bereikte onderhandelingsresultaat aan te willen gaan, zal geïnteresseerde meewerken door binnen 10 werkdagen na dagtekening van deze schriftelijke mededeling tot ondertekening van de overeenkomst tot verkoop over te gaan. Geïnteresseerde verplicht zich zowel zijn bod als een eventueel onderhandelingsresultaat gedurende drie maanden gestand te doen.

#### **VOORBEHOUD**

Dit verkoopproces, daaruit (eventueel) voortvloeiende verplichtingen en/of overeenkomsten worden door BOEi aangegaan onder het voorbehoud van goedkeuring van de Raad van Commissarissen van BOEi. Uitsluitend BOEi kan deze voorwaarde inroepen, zonder dat dit kan leiden tot enige aanspraak en/of vergoeding, daaronder begrepen eventuele schadevergoedingen.

#### **VOORWAARDEN EN BEPALINGEN VAN DE VERKOOP**

Door het uitbrengen van een bieding met gebruikmaking van het inschrijfformulier aanvaardt gegadigde alle door

BOEi in de door haar verstrekte informatie gestelde voorwaarden inclusief de bepalingen van de concept koopovereenkomst.

#### **DISCLAIMER**

Het aanbieden van deze vrijblijvende informatie laat onverlet de onderzoeksplicht die op kandidaat erfpachter rust. Gegadigde kan zich nimmer jegens BOEi beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de informatie, noch dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest enig ander onderzoek te verrichten. Deze informatie betreft geen aanbod, maar een vrijblijvende uitnodiging tot het doen van een bod. Aan (een uitnodiging tot) deelname aan het verkoopproces kan gegadigde geen rechten ontlenuen, ook niet aan het voeren van enige onderhandeling met BOEi. De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, als opgenomen in deze brochure, zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt. De informatie in deze brochure is uitsluitend bedoeld om gegadigden in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan.

Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen, vermenigvuldigd of gereproduceerd zonder toestemming van BOEi. Deze uitgave is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. BOEi kan geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid en volledigheid van alle in deze uitgave opgenomen teksten en beelden.







BOEi is een initiatief van Rabo Vastgoedgroep, Volker-Wessels, Oranje Fonds, Vesteda, BNG Bank, TBI, AM Wonen, NS Stations en stichting Vrienden van BOEi. BOEi is een non-profitorganisatie die zich bezig houdt met de herbestemming van cultureel erfgoed: industriële, religieuze en agrarische (rijks)monumenten. Zij doet dit vanuit verschillende invalshoeken: als investeerder, als ontwikkelaar maar ook als adviseur.

BOEi werkt volgens de stadsherstelformule: onderzoek de haalbaarheid van herbestemming, voorkom verval, zoek er een passende (economische) gebruiker bij, koop het pand of complex en restaureer het, zodat het gebouw of complex behouden blijft.

Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen, vermenigvuldigd of gereproduceerd zonder toestemming van BOEi. Deze uitgave is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. BOEi kan geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid en volledigheid van alle in deze uitgave opgenomen teksten en beelden.

BOEi is als organisatie zonder winstoogmerk zeer actief in het werven van fondsen en subsidies. Restauraties en herbestemming worden gefinancierd uit gestort aandelenkapitaal, laagrentende en marktconforme leningen, subsidies en eenmalige bijdragen.

BOEi weet goed de weg in “monumentenland”. Zij heeft goede relaties met ervaren architecten, restaurerende aannemers, maar ook met particuliere organisaties die zich inzetten voor het behoud van potentiële monumenten. Daarnaast weet BOEi met gebruikers de slag te maken om tot haalbare plannen te komen.

#### Postadres

Postbus 2641  
3800 GD Amersfoort

#### Bezoekadres

Daam Fockemalaan 22  
3818 KG Amersfoort

T 033 760 0660  
info@BOEi.nl

**BOEi.NL**