

MEMO AAN GEMEENTE BLARICUM VOOR AGENDA RAADSVERGADERING 20 september 2022

Project: Herontwikkeling Tergooi terrein Blaricum tot woonzorglandschap

Betreft: Aanvullende onderbouwing circulair ontmantelen in plaats van transformatie van huidige ziekenhuis

Aan: College en raad van de gemeente Blaricum

Van: Rosewood Real Estate: Wencke Fassbender
INSPIRE Real Estate: Daniel Boot

Datum: 05-08-2022

Aantal pagina's: 3

Situatieschets en reden van ontwikkeling woonzorglandschap

Op de locatie aan de Rijksstraatweg in Blaricum waar nu nog het ziekenhuis is gevestigd, ontstaat een kans voor herontwikkeling. Initiatiefnemer Rosewood Real Estate en ontwikkelaar INSPIRE Real Estate onderzoeken met de gemeente Blaricum hoe deze herontwikkeling het beste vormgegeven kan gaan worden.

Deze locatie is bijzonder goed geschikt om een duurzaam, toekomstbestendige en gezonde woon, werk- en zorgomgeving te realiseren. Een buurtschap in een dorps setting met een programma van wonen (sociaal, midden en hoger segment), zorg en werken. Een menselijk alternatief voor de bedrijfsmatige efficiëntie in de zorg als het gaat om wonen en zorg. Hier past het regionaal medisch centrum van Tergooi MC met apotheek, en een huisartsenpost uitstekend bij en versterkt de visie van het ziekenhuis, de zorgverzekeraars en de regionale zorgpartners dat zorg dicht bij de mensen georganiseerd moet en kan worden. Ook faciliteiten en services gericht op gezondheid en preventie zoals persoonlijke verzorging en well being maken deze ontwikkeling tot een woonzorglandschap compleet. Gezondheid, zelfstandigheid, de nabijheid van zorg en services staan centraal.

Niet zomaar een transformatieopgave maar een plek met een groot basiskapitaal waar de hoofstructuur wordt gevormd door het landschap, de bestaande bomen (meer dan 550) en topografie (hoog en laag).

De huidige nota van randvoorwaarden stelt dat het huidige ziekenhuisgebouw zal worden hergebruikt. Rosewood en INSPIRE zijn van mening dat er veel extra meerwaarde, voor Blaricum in het bijzonder en de regio Gooi & Vechtstreek in het algemeen, kan worden gecreëerd wanneer het huidige ziekenhuisgebouw circulair ontmanteld kan worden. De hierbij vrijkomende materialen en grondstoffen (exclusief het aanwezige asbest) kunnen dan opnieuw ingezet worden als bouw materiaal. Het college van de gemeente Blaricum heeft ons laten weten dat bij een scenario van circulaire ontmanteling een betere samenhang te bereiken is tussen de landschappelijke kwaliteit, het bebouwingsbeeld, infrastructuur/openbare ruimten, het programma en de relatie met / aansluiting op de andere delen van Blaricum.

Aanvullende onderbouwing voor circulair ontmantelen in plaats van transformatie van het huidige ziekenhuis

Ruimtelijke opbouw vanuit de context

Het terrein dient een integraal onderdeel van Blaricum te worden: een groen landschap waarbinnen wordt gewoond, gewerkt en gezorgd. Een buurtschap in een dorp.

Betere samenhang tussen natuur, dorp en infrastructuur

Van een plek in de natuur rond 1850 naar steeds meer infrastructuur nu.

De herkenbare en kenmerkende dorpsstructuur van een web van paden, ontstaan door schaapsdriften tussen het dorp en de weiden en de in de Middeleeuwen ontstane routes, is momenteel op het terrein kunstmatig verbroken sinds de bouw van het ziekenhuis. Het terrein verdient een passend herstel van deze kenmerkende historische structuur. Het huidige ziekenhuisgebouw, met immens veel beton en verouderde ziekenhuisinstallaties, ontsiert eigenlijk de bosrijke omgeving en maakt het herstellen van de kenmerkende historische structuur veel minder goed mogelijk. Concreet gezegd: het betonnen gebouw vormt een eiland in het landschap.

De bestaande groene rand rondom het terrein, (aangemerkt als *Bijzonder Provinciaal Landschap*; BPL), is voor de herontwikkeling een elementair onderdeel van de bestaande hoofdstructuur. Alle randen rondom het terrein hebben een eigen karakter: de ecologische zone aan het oosten, de dorpse rand naar het noorden en de meer publieke rand richting de Rijksweg en bushalte. Door deze randen te behouden én met bosaanplant te versterken, wordt het groene karakter verder gemanifesteerd.

Het Ecoduct Laarderhoogt uit 2014, vormt eveneens een belangrijk onderdeel van deze bestaande hoofdstructuur waarbij haar verkregen functie om de natuurgebieden in het noordelijk van het Gooi te verbinden met die in het zuidelijk deel en op de Utrechtse Heuvelrug centraal blijft staan. Dit Ecoduct vormt inmiddels een bewezen en belangrijk element in de ecologische hoofdstructuur van Nederland. Het biedt gezamenlijk met de gemeenten Blaricum en Laren, Provincie Noord Holland en Goois Natuurreservaat, kans om nader te onderzoeken hoe een dergelijke herontwikkeling past in de gemeentelijke, provinciale en landelijke ecologische hoofdstructuur.

Het rapport van Wageningen Environmental Research: *“Gebruik van natuurverbinding Laarderhoogt door zoogdieren en het effect van medegebruik door de mens”* uit december 2020 fungeert als goed vertrekpunt.

Welzijn en architectuur van de te ontwikkelen bebouwing

Van oudsher ontstonden in het Gooi vanwege de goede luchtkwaliteit meerdere sanatoria. Het sanatorium Hoog Laren stond ongeveer op de plaats van waar nu het ziekenhuis staat. De relatie met het landschap, frisse lucht en de overgang van binnen naar buiten stonden hier centraal. De veranda werd een onmisbare ruimtelijke typologie. De toekomstige ontwikkeling op deze plek zou hieruit inspiratie kunnen halen, en de relatie met het landschap en de menselijke schaal weer moeten opzoeken. Uit een eerste participatieronde met bewoners en belangstellenden is gebleken dat voor hen de te kiezen architectuur plaatselijke of regionale herkenbaarheid van de aanwezige huizen, boerderijen of gebouwen dient te hebben. Dat is bij transformatie van het huidige ziekenhuisgebouw amper te realiseren.

Bouwvolume en bouwhoogte

Het circulair kunnen ontmantelen van het huidige ziekenhuisgebouw biedt kans om de institutionele volumes van het kolossale gebouw los te trekken en als nieuwe volumes over het te bebouwen gebied op een landschappelijk verantwoorde manier te verdelen. Dan kunnen over het gehele terrein, met uitzondering van bebouwing op de bestaande groene rand, gevarieerde bouwhoogtes worden toegepast in lijn met de

bestaande getrapte bouwvolumes van het bestaande gebouw. Hierbij wordt dan niet hoger gebouwd dan de maximale bestaande hoogtes.

Mobiliteit

Bereikbaarheid en toegankelijkheid terrein

Met het afnemen van de dagelijkse verkeersdruk en bedrijvigheid van mensen die het ziekenhuis bezoeken (intensief gebruik van de huidige 738 parkeerplekken) ontstaat de kans om de huidige eenrichtingsbeweging van verkeer opnieuw te bezien. Er zal een heel veel lagere frequentie van bestemmingsverkeer met de auto ontstaan.

Parkeren

Met het circulair ontmantelen van het ziekenhuisgebouw kan de kelder worden ingezet voor ondergronds parkeren. Voor het deel van het parkeren dat niet ondergronds past (bezoekers en medewerkers van het woonzorglandschap) wordt een mobiliteitshub gerealiseerd (parkeergarage met functies). In deze mobiliteitshub is er ruimte voor het door Tergooi MC beoogde regionaal medisch centrum en andere medische functies van zorginstellingen. De huidige ambulancepost (RAV) verhuist dan op het terrein van de huidige plek dicht bij het Ecoduct, naar deze mobiliteitshub veel verder gelegen op het terrein.

Regionale HOV mobiliteitshub

De provincie Noord-Holland ziet potentie in het positioneren van een afvanghub OWN (onderliggend wegennet) in het gebied. Doordat naast het ontwikkelen van het beoogde woonzorglandschap ook de ontwikkeling van Crailo meer mensen aantrekt, ontstaat er potentie voor het reizen met een collectief vervoermiddel of fiets. De te ontwikkelen mobiliteitshub op het terrein zo dicht mogelijk gelegen bij het bestaande HOV-busstation buiten het terrein, is een kans voor de regio. De zogenaamd *last mile* naar het terrein om te gaan werken of bewoners te bezoeken kan met deelmobiliteit of te voet afgelegd worden. De combinatie van goede omstandigheden voor de fiets, bereikbaar en betrouwbaar HOV en passend deelmobiliteitsaanbod maken een reductie op het aantal algemene parkeerplaatsen mogelijk.

Milieu impact

Het realiseren van nieuwe woningen biedt de kans om gebruik te gaan maken van de meest moderne technieken en daarmee kunnen deze woningen zeer duurzaam gemaakt worden, waarmee niet alleen de initiële milieubelasting (bouwfase), maar ook de exploitatiefase (gebruik van de woningen gedurende 60 jaar of langer) met veel minder milieuschade worden doorlopen. Bij circulair ontmantelen zal bijvoorbeeld de overlast van geluid en stof voor omwonenden tot een minimum beperkt worden. Bij een besluit tot aanpassing van de nota van randvoorwaarden waarbij circulair ontmantelen mogelijk is, zal in een concept stedenbouwkundig plan verdere verdieping hiervan worden beschreven.

Ten slotte:

Dit mooie, complexe en grootse project in Blaricum verdient alle mogelijke professionele aandacht om voor de (regio) inwoners de beste keuzes te kunnen maken. Keuzes die vooral gemaakt worden op basis van objectieve data, onafhankelijke onderzoeken en waarbij de ESG-principes voor milieu, samenleving en goed bestuur centraal staan. Wij gaan verder met het verscherpen van onze visie, het organiseren van een informatiebijeenkomst dit najaar, het herstarten van het participatietraject en dan vervolgens de gemeente Blaricum een stedenbouwkundig plan ter beoordeling aan te bieden.