

Onderwerp : Nota van randvoorwaarden herontwikkeling locatie Tergooi Blaricum
Status : **vastgesteld**
Datum : 28 januari en 28 april 2020

Nota van randvoorwaarden

Het doel van de Nota van Randvoorwaarden (NvR) is om de verkoop van het Tergooi ziekenhuis aan de Rijksstraatweg 1 te Blaricum en de herinrichting van de bijbehorende percelen te faciliteren.

Een nieuwe invulling van het huidige ziekenhuisterrein past niet binnen het huidige bestemmingsplan Tergooi Blaricum uit 2014. De gemeente geeft in het NvR aan waarmee een ontwikkelaar rekening moet houden bij de inrichting van het terrein. Er wordt een ontwikkeling voorgestaan waarbij diverse functies worden gehuisvest. Daarbij past voor deze nieuwe functies een flexibel nieuw bestemmingsplan.

Uitgangspunt

De NvR is een uitwerking van het besluit van de gemeenteraad van 28 mei 2019. De raad heeft besloten een voorkeur in algemene zin uit te spreken voor:

- Woningbouw;
- Passende bedrijfshuisvesting;
- Passende horeca;
- Zorgcentrum en ambulancepost;
- Hergebruik van bestaande bebouwing;
- Passend binnen een parkachtig landschap dat recht doet aan het karakter van het Dorp Blaricum.

Kaders voor bouwen

Uitgangspunt voor volume en maatvoering is het bestaande gebouw van het Tergooi in Blaricum. De planologische wijziging dient te leiden tot een maatschappelijk, landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar resultaat.

Gebouwen

- De voetprint van het huidige hoofdgebouw blijft behouden.
- De maximale bouwhoogte is gelijk aan de huidige bebouwing.
- Het maximale bouwvolume is gelijk aan dat de huidige bebouwing, met uitzondering van een parkeergarage en woningen buiten de footprint van het huidige gebouw.
- Het maximaal bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw is gelijk aan dat van het huidige gebouw, exclusief het parkeergebouw en de nieuw te bouwen woningen.
- De nieuw te bouwen woningen (16-18) buiten de footprint met een gezamenlijk bouwmetrage van 6500 m² worden alleen ten noorden van de footprint gebouwd.
- Nieuw te bouwen woningen hebben een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte maximaal 9 meter.
- Het beeldkwaliteitsplan uit 2014 is uitgangspunt voor een parkeergebouw.

- Parkeren vindt plaats in een ondergronds parkeergebouw. Indien een ondergronds parkeergebouw aantoonbaar niet haalbaar blijkt (na onderzoek op onder meer economische uitvoerbaarheid, archeologie en bodemgesteldheid) dan geldt dat het bouwvlak voor een parkeergebouw aan de westzijde uitsluitend mag worden ingevuld door een parkeergebouw; het volume en het bouwvlak van de garage kan niet elders op het terrein worden ingezet.
- De onderste lagen / kelders van het huidige gebouw kunnen worden verbouwd tot parkeergelegenheid. Deze parkeerlocaties zijn uitsluitend via de zuidzijde van het gebouwcomplex te benaderen.
- Aan de oostzijde van het terrein kan kleinschalige (beperkt gebruiksoppervlak) woningbouw ingepast worden. Deze woningen (10-15) hebben een ecologische footprint passend in de groene omgeving.



bron: beeldkwaliteitsplan Tergooi

Verkeer

- De mogelijkheid om auto's op het maaiveld ten noorden van de footprint te parkeren vervalt. Uitsluitend voor bijzondere functies kan op maaiveld op kleinschalig niveau parkeren worden gerealiseerd. Bij de nieuw te bouwen woningen wordt geparkeerd op eigen terrein.
- Ten zuiden van de footprint wordt uitsluitend geparkeerd op het maaiveld als alle parkeerplaatsen in de parkeergarage en in het hoofdgebouw bezet zijn.
- Er dient rekening te worden gehouden met de extra verkeersbewegingen over A1 door de functiewijzigingen in het gebouw en de ontwikkeling van het naastgelegen gebied Crailo. De oostzijde van het gebied blijft verkeersluw; de westzijde kan (verkeers)intensiever worden gebruikt.
- Het verkeer wordt aan de westkant afgewikkeld via een tweerichtingsweg. Hierdoor is er geen rondweg. Wel blijft een weg aan de oostzijde gehandhaafd als noodweg voor externe hulpdiensten en eventueel toegangsweg voor nabijgelegen kleinschalige woningen.
- Binnen het hele gebied geldt een 30 km zone.
- De aparte ontsluiting voor voetgangers en fietsen aan de west zijde van het terrein, aansluitend op de HOV halte, blijft gehandhaafd. De ligging van de ontsluiting wordt verbeterd.

- Autoparkeren: de norm voor autoparkeerplaatsen ligt per functie op het midden van de bandbreedte van de van toepassing zijnde CROW-normen uit het ASVV.
- Fietsparkeren: de norm voor fietsparkeerplaatsen ligt per functie minimaal op het midden van de bandbreedte van de van toepassing zijnde CROW-normen uit het ASVV.

Millieu

- De ecologische hoofdstructuur / natuurbrug Laarderhoogt aan de oostzijde wordt in acht genomen;
- De groene rand om projectgebied blijft behouden.
- Er wordt een landschapsinrichtingsplan opgesteld en ter goedkeuring aan het college voorgelegd;
- De gebouwen worden aardgasvrij;
- De nieuw te bouwen gebouwen voldoen aan de norm Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG).
- Er wordt circulair gebouwd en herbouwd: waar mogelijk worden hoogwaardige, weersbestendige, onderhoudsloze, hernieuwbare en milieuvriendelijke materialen gebruikt met een lage milieubelasting;

Kaders voor functies

- Binnen het projectgebied komt een regionaal medisch centrum
- De-ambulancepost blijft op het terrein gehandhaafd. Daarnaast komen er diverse andere medische functies, waaronder bijvoorbeeld voorzieningen als een gezondheidscentrum, fysiotherapie of ergotherapie, zorg in brede zin.
- Mogelijke functies binnen kantoren/bedrijvigheid zijn: ontmoetingslocatie (flexibele werklocatie) , congrescentrum, kantoren, winkels, kleinschalige en ondergeschikte horeca, sportfaciliteiten, wellness, leisure en kinderdagverblijf, kleinschalige hotelfunctie;
- Gerekend vanuit het bruto vloeroppervlakte van het huidige hoofdgebouw komt er maximaal 55% aan kantoren/bedrijvigheid waarvan minimaal 15% zorg in de brede zin (cure and care) en minimaal 45 % wonen waarvan minimaal 20% zorgwonen. Bij bijzondere concepten kan in overleg met de gemeente afgeweken worden van deze bandbreedte.
- Woningen worden verhuurd of verkocht conform de huidige gemeentelijke en regionale woonvisie: 1/3 sociale huur, 1/3 middeldure huur, 1/3 vrije sector huur of koop. De sociale woningbouw komt bij voorkeur in eigendom en beheer bij een toegelaten woningcorporatie of worden ingezet t.b.v. een CARE instelling.
- Grootschalige detailhandel is niet toegestaan.

Overige eisen

- Vóór het opstellen van een planologische regeling zal een anterieure overeenkomst moeten worden gesloten met de ontwikkelaar waarin onder meer kostenverhaal en planschade wordt geregeld.
- Voor het overige moet aan alle geldende wet- en regelgeving worden voldaan.

Referentiedocumenten

- Bestemmingsplan Tergooi Blaricum 2014
- (Concept) Structuurplan Tergooiziekenhuizen Blaricum 2012
- Beeldkwaliteitsplan Tergooi Blaricum 2014
- Presentatie ABC Nova - Tergooi Blaricum 4 maart 2019
- Woonvisie Blaricum 2017-2022
- Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030
- Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW werken

Toelichting gehanteerde begrippen:

BENG:

Bijna EnergieNeutrale Gebouwen. BENG vervangt de EPC-eis en vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. Er wordt een aparte eis gesteld aan de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te limiteren: BENG 1. Daarnaast moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: BENG 3. Tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2.

Cure:

het bevorderen van herstel of genezing, met de daarbij behorende verpleging en verzorging.

Zorgwoning:

woning waarin ten minste één van de bewoners zorg nodig heeft zelfstandig kan wonen, en die in de nabije omgeving is van een zorginstelling.

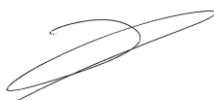
Burgemeester en wethouders van Blaricum,

de secretaris,

de burgemeester,



P.H. van Dijk



mevrouw J.N. de Zwart-Bloch

Disclaimer

Het Nvr bevat de eisen van de gemeenteraad van Blaricum voor een toekomstige planologische wijziging van het vigerende bestemmingsplan Tergooi Blaricum uit 2014.

Het college van Burgemeester en Wethouders zal naar beste vermogen medewerking verlenen aan de herontwikkeling van het genoemde gebied, met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden en de geldende wet- en regelgeving.

De gemeenteraad blijft volledig vrij in het voorbereiden, nemen en uitvoeren van publiekrechtelijke besluiten en beslissingen die voortvloeien uit de uitoefening van haar publieke taak. De gemeente is nimmer aansprakelijk voor de gevolgen en / of de daaruit voortvloeiende schade voor bouwplannen, of anderszins, indien de bestuurlijke besluitvorming anders verloopt dan wordt beoogd dan wel indien door ingrijpen van hogere overheden of de rechter het thans beoogde resultaat wordt belemmerd, vertraagd of gefrustreerd.

