



Gemeente Blaricum

Onderwerp : ~~Nota van randvoorwaarden herontwikkeling locatie Tergooi Blaricum~~

Status : ~~vastgesteld~~

Datum : ~~28 januari en 28 april 2020~~

<i>Onderwerp</i>	<i>Aanpassingen aan de Nota van Randvoorwaarden locatie Tergooi Blaricum</i>
<i>Datum</i>	<i>11 november 2021</i>
<i>Status</i>	<i>Vastgesteld op 28 januari/28 april 2020 en gewijzigd vastgesteld op 21 december 2021</i>

Nota van randvoorwaarden

~~Het doel van de Nota van Randvoorwaarden (NvR) is om de verkoop van het Tergooi ziekenhuis aan de Rijksweg 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.~~

De Nota van Randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Tergooi terrein in Blaricum die op 28 januari 2020 is vastgesteld en later op 28 april 2020 via een motie is gewijzigd, is een uitwerking van het besluit van de gemeenteraad van 28 mei 2019. De raad heeft op 28 mei 2019 besloten om kennis te nemen van de

varianten voor herontwikkeling van het ziekenhuisterrein Tergooi Blaricum en een keuze te maken voor variant 1, HUBlaricum. Bij dit variant wordt het ziekenhuis getransformeerd naar een HUB, een multifunctioneel gebouw voor het nieuwe werken, ontmoeten, horeca, wonen met (zorg) voorzieningen e.d. Er kan (mede) geparkeerd worden op de onderste verdieping van het gebouw en aan de noordrand kunnen villa's worden gebouwd.

Nadat de raad voor het HUB-variant heeft gekozen is de Nota van Randvoorwaarden opgesteld en in deze nota is een voorkeur in algemene zin uitgesproken 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.*

Bij het ontwikkelen van een stedenbouwkundige visie voor het terrein van het Tergooi Ziekenhuis heeft de ontwikkelaar vastgesteld dat op een aantal onderdelen niet aan de NvR kan worden voldaan en dat er andere keuzes te maken zijn in lijn met de bedoeling van de NvR om tot een aanvaardbaar plan te komen.

Om de volgende stap in de planontwikkeling te doen, wordt aan de raad ruimte gevraagd om op onderdelen van de NvR af te wijken zodat met de verdere uitwerking naar aanvaardbaar en exploitabel stedenbouwkundig plan kan worden gestart.

Instemmen met aanpassingen in de NvR betekent niet dat de raad haar sturingsinstrumenten uithanden geeft. De volgende stap in de planontwikkeling is de uitwerking van de stedenbouwkundige visie tot een stedenbouwkundig plan waar duidelijk en concreet antwoorden zullen worden geformuleerd over o.a. de exacte footprint/bebouingsoppervlakte in m², hoogten/getrapte volumes in m¹, bouwmassa in m³, etc. Als dit deel van het proces gereed is wordt het stedenbouwkundig plan ter vaststelling aan de raad voorgelegd en kan op kwaliteit, kwantiteit en beleid worden gestuurd.

Hieronder wordt beschreven op welke manier de huidige NvR wordt aangepast om tegemoet te komen aan gewenste ruime voor de verder uitwerking van de voorliggende stedenbouwkundige visie naar een stedenbouwkundig plan en daarna tot een (ontwerp) bestemmingsplan.

Kaders voor bouwen

Planontwikkelingsaspecten en daaraan gekoppelde randvoorwaarden

~~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.~~

Uitgangspunt voor volume en maatvoering is niet het bestaande gebouw van het Tergooi ziekenhuis, maar demonteren van de bestaande bebouwing en nieuwbouw i.p.v. het transformeren van het bestaande gebouw. Voor het demonteren worden de mogelijkheden van Urban Mining uitvoerig onderzocht. De bovenbouw van het ziekenhuis kan worden ontmanteld op een duurzame manier waarbij maximaal hergebruik van materialen en grondstoffen kan worden gerealiseerd met bijkomende voordelen w.o. minder geluidsoverlast, minder stikstofemissie op het project, besparing van schaarse grondstoffen en reductie van de milieubelasting bij de productie van nieuwe bouwmaterialen (voor onder andere dit gebied). Voorwaarde hierbij is dat de gewenste planologische wijziging dienen te leiden tot een maatschappelijk, landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar resultaat. Zie voor verdere toelichting 'Afwijking 1 in de bijlage Visie Tergooi Blaricum'.

Gebouwen

~~— De voetprint van het huidige hoofdgebouw blijft behouden.~~

- *De voetprint van het huidige gebouw blijft niet behouden. Er wordt uitgegaan van demontage (Urban Mining) en nieuwbouw waarbij de nieuwbouw niet meer uit één gebouw bestaat maar uit meerdere losse gebouwen. Zie voor verdere toelichting 'Afwijking 2 in de bijlage Visie Tergooi Blaricum'.*

~~— De maximale bouwhoogte is gelijk aan de huidige bebouwing.~~

- *De maximale bouwhoogte is gelijk aan de maximale huidige hoogte van het ziekenhuis. Door de verspreiding van de volumes over het terrein is de hoogte over het terrein anders dan de huidige opbouw. Zie voor verdere toelichting 'Afwijking 3 in de bijlage Visie Tergooi Blaricum'.*
- 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. *Er zal verder onderzocht worden of een aantal van deze woningen, ook de zogenaamde tiny houses kunnen zijn.*



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. *Alleen voor de nieuw te bouwen woningen (16-18) ten noorden van de footprint zal een ontsluiting op de Prins Hendriklaan worden voorzien. Zie voor verdere toelichting 'Afwijking 4 in de bijlage Visie Tergooi Blaricum'.*
- 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.

Milieu

- 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.

- Grootchalige detailhandel is niet toegestaan.

Overige eisen

- Vóór het opstellen van een planologische regeling (bestemmingsplan) 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

- *Oplegger t.b.v. proces verdere uitwerking herontwikkeling Tergooi terrein*
- *Visie Tergooi Blaricum - 3 november 2021*
- *Participatie plan van aanpak Tergooi*
- *Omgevingsverordening Provincie Noord Holland met de contouren van het Bijzonder Provinciale Landschap (BPL)*
- Vastgesteld (2020-11-16) Bestemmingsplan Tergooi Blaricum 2014
- (Concept) Structuurplan Tergooziekenhuizen 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

De 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.