

Geachte leden van de commissie,

Namens de gemeente Blaricum wil ik kort reageren op het nu voorliggende concept van de omgevingsverordening. In casu gaat het de gemeente vooral om de begrenzingen die worden voorgesteld bij het ziekenhuis Tergooi in Blaricum.

In de ontwerpverordening was de bestemming “Bijzonder provinciaal Landschap” te strak om en over het terrein van Tergooi ingetekend. Strakker dan het huidige bestemmingsplan Villagebieden van de gemeente Blaricum uit 2014, maar ook in strijd met de door de gemeenteraad in 2019 vastgestelde “Nota van randvoorwaarden herontwikkeling Tergooi locatie Blaricum”. De gemeente Blaricum heeft hierover een zienswijze bij u ingediend. GS stelt u voor om deze zienswijze niet te honoreren, sterker nog, er wordt u voorgesteld om de begrenzing van de bestemming “Bijzonder provinciaal landschap” te vergroten, ten koste van het terrein van Tergooi.

In de door de raad vastgestelde Nota van randvoorwaarden is, zoals GS ook aangeeft, opgenomen dat de voetprint van het huidige hoofdgebouw van het ziekenhuis behouden blijft. Hier is dus geen discussie over.

In de Nota is echter ook aangegeven, dat nieuw te bouwen (villa)woningen (16-18) buiten de voetprint met een gezamenlijk bouwmetrage van 6500 m² ten noorden van de voetprint worden gebouwd. En dat aan de oostzijde van het terrein een kleinschalige (beperkt gebruiksoppervlak) woningbouwplan ingepast kan worden. Deze woningen (10-15) hebben een ecologische voetprint passend in de groene omgeving.

Deze ontwikkelingen komen echter nu in het gedrang omdat deze (deels) in de bestemming Bijzonder Provinciaal Landschap liggen en op grond van die bestemming stedelijke ontwikkelingen binnen de MRA niet mogelijk zijn.

Of er financiële gevolgen zijn en wat de financiële gevolgen voor de gezondheidszorg zijn, Tergooi heeft het terrein verkocht, weten wij niet. Wij weten namelijk niet onder welke voorwaarden Tergooi heeft verkocht.

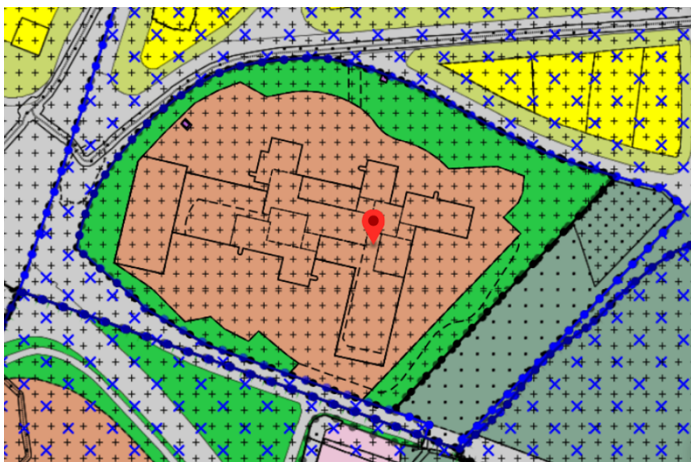
Vanuit de luchtfoto's die u gebruikt lijkt Tergooi bijna in een bos te liggen. Onder die bomen ligt nu echter bijna over het hele terrein een parkeerplaats. Best mooi en bijzonder, maar het rechtvaardigt niet dat u de bestemming “Bijzonder Provinciaal Landschap” toekent.

Namens de gemeente Blaricum pleit ik er voor om de begrenzingen aan te passen conform het bestemmingsplan Villagebieden 2014 van de gemeente, conform de werkelijke situatie en conform de “Nota van randvoorwaarden herontwikkeling Tergooi locatie Blaricum”.

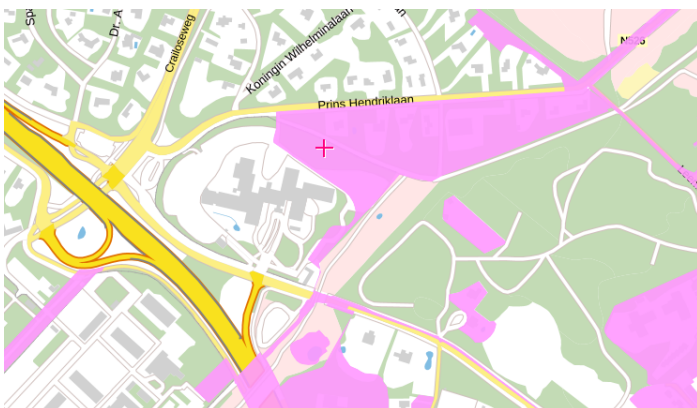
Bijlagen:

1. Kaart bestemmingsplan Ter Gooi
2. en 3. Kaart ontwerp PRV en Kaart voorstel tot vaststelling PRV
4. Nota van randvoorwaarden herontwikkeling locatie Tergooi Blaricum

Bijlagen:



Bijlage 1. Bestemmingsplan Tergooi



Bijlage 2. Ontwerp PRV



Bijlage 3. Voorstel tot vaststelling

Bijlage 4:

Onderwerp : Nota van randvoorwaarden herontwikkeling locatie Tergooi Blaricum

Status vast te stellen

Datum : december 2019

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 (villa)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.
- Het bouwvlak voor een parkeergebouw aan de westzijde mag uitsluitend ingevuld worden door een parkeergebouw. Het volume en het bouwvlak van de garage kan niet elders in 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.

Verkeer

- De mogelijkheid om auto's op het maaiveld ten noorden van de footprint te parkeren verval. Uitsluitend voor bijzondere functies kan op maaiveld op kleinschalig niveau parkeren worden gerealiseerd. Bij de nieuw te bouwen woningen wordt geparkeerd op eigen terrein.
- Auto's van bewoners, gebruikers en bezoekers parkeren hoofdzakelijk -indien mogelijk, en met inachtneming van de overige randvoorwaarden- in een daartoe aan te leggen ondergronds parkeergebouw.
- 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