



NIEUWE NOTA VAN RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING TERGOOI TERREIN BLARICUM 04.04.2023

Inleiding

De voorgaande Nota van Randvoorwaarden (NvR) voor de herontwikkeling van het Tergooiterrein ging uit van hergebruik van het bestaande gebouw (NVR vastgesteld: 28 januari 2020 en gewijzigd vastgesteld: 28 april 2020). De ontwikkelaar heeft echter een visie gepresenteerd die uitgaat van sloop – nieuwbouw. Over het algemeen is deze visie niet slecht bij de gemeente gevallen, echter is het voor de gemeente lastig om op kwaliteit te sturen doordat de NvR hier weinig handvaten voor biedt. Daarnaast zijn er zowel vanuit de ontwikkelaar als vanuit de gemeente behoefte aan wijzigingen en aanvullingen van de uitgangspunten door nieuw ontstane inzichten. Daarmee is er behoefte ontstaan aan een nieuwe Nota van Randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de ziekenhuislocatie Tergooi.

Doel

In dit document zijn de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Tergooi weergegeven. Het is een kader waarin de afspraken voor de gemeente toetsbaar zijn en welke tegelijkertijd aansluit op de ontwikkelambitie van de ontwikkelende partij. De nieuwe Nota van Randvoorwaarden is een gemeentelijk document, wat in samenspraak met de ontwikkelende partij tot stand is gekomen.

De volgende stukken zijn gebruikt voor de opzet van deze nieuwe Nota van Uitgangspunten:

- het raadsbesluit van 20 september 2022 met de notitie met aandachtspunten van de raad en de aangenomen moties in de raad;
- de wensen van de initiatiefnemer verwerkt in hun stedenbouwkundige visie;
- de huidige NvR met randvoorwaarden over o.a. ondergrondsparkeren, etc.;
- de begrenzing van het BPL in de Provinciale Omgevingsverordening;
- de door het ziekenhuis aangeleverde NEN2580 rapportage voor de oppervlakte;
- de tot nu toe gestelde raadvragen en antwoorden daarop.

De randvoorwaarden die worden beschreven borgen de basiskwaliteit. Afwijken van de beschreven randvoorwaarden –die geen wettelijke minimale normen of eisen zijn– kan alleen als er een gelijkwaardige oplossing voor wordt gevonden, er buiten de invloedssfeer van de ontwikkelende partij onvoorziene zaken met nadelige gevolgen, zich voordoen en dat het om goed onderbouwde redenen niet mogelijk blijkt te zijn om aan de randvoorwaarde te voldoen. De randvoorwaarden zijn per hoofdthema's toetsbaar beschreven en er is voor de volgende thema's gekozen: Flora & Fauna; Duurzaamheid; Programmering; Bebouwing; Mobiliteit en Openbare ruimte.

FLORA & FAUNA

- **Respecteer de kernwaarden van het bijzonder provinciaal landschap (BPL).**
- **Behoud waardevolle bomen.**
- Volg Natuur Netwerk Nederland, waaronder natuurbrug Laarderhoogt.
- Vergroot de biodiversiteit.
- Gebruik streekeigen beplanting in de deelgebieden.
- Maak gebruik van de eigenschappen van de ondergrond/bodem (hoogteligging & bodemsoort).
- Lokale wateropvang draagt bij aan de biodiversiteit.
- Voeg significant aantal bomen toe.
- Realiseer gebouwde voorzieningen ten behoeve van de flora en fauna in de nieuwe bebouwing.
- Realiseer nestgelegenheid en verblijfsplekken voor lokale doelsoorten volgens deskundig advies.
- Let op beperkingen voor de sloop door de bescherming van flora fauna (o.a. inventarisatie, broedseizoen, bomenkap, etc.).
- Verbreed de huidige groene rand.
- Maak nieuwe overgangen en breng gelaagdheid aan in de beplanting.
- Stel een beheerplan inclusief een raming op t.b.v. het verhogen van de biodiversiteit.
- Beperk lichtuitstraling t.b.v. het versterken van de biodiversiteit.
- In het plan wordt voor typische stadsoorten in Blaricum onderdelen van een compleet leefgebied gecreëerd (bijvoorbeeld nestgelegenheid, voedselaanbod, verblijf- en schuilplaatsen).
- In het plan is sprake van beleefbare natuur en recreatieve meerwaarde is gecreëerd.
- Treft overige maatregelen die aantoonbaar (volgens ecologisch deskundigenoordeel) waarde hebben voor de biodiversiteit.



Bijzonder provinciaal landschap (BPL) in het paars aangegeven.

DUURZAAMHEID

- **Realiseer bebouwing in lijn met de uitgangspunten van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA, niveau Brons+.**
- **Gebouwen worden bij voorkeur energieneutraal gebouwd en - indien mogelijk - zelfs energieleverend.**
- Bij ontmanteling van bestaand gebouw pas principes van urban mining toe en beperk hinder voor de omgeving.
- Voldoe minimaal voor Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) aan de wettelijke eisen.
- Houd het hemelwater vast op de locatie, infiltreer naar het grondwater of gebruik het water lokaal.
- Beperk gebruik verharding.
- Zet daken in voor dubbelgebruik: als buffer voor water en vergroten biodiversiteit.
- Zorg voor voldoende water voor de bomen, ook in droge perioden.
- Plaats bomen zo dat ze schaduw werpen op verharde oppervlaktes.
- Gebruik hoogwaardige, weersbestendige, onderhoudsarme, hernieuwbare en milieuvriendelijke materialen met een lage milieubelasting.
- Zorg dat regenwater niet verontreinigd raakt bij het afstromen.
- Hou met de energiehuishouding van de gebouwen rekening met de oriëntatie en lichtinval.

- Installaties voor het klimaathuishouden en of energie (warmtewisselaars, airco's, zonnepanelen, boilerpanelen, etc.) zijn geïntegreerd in de architectuur en geven geen onaanvaardbaar geluidshinder naar de omgeving.

PROGRAMMERING

- **Wonen: 25% sociale huur – 45% middeldure huur/koop (middensegment) – 30% dure huur/koop.**
- **Zorg voor een evenwichtige verdeling tussen lage middelhuur en hoge middelhuur binnen de middeldure huur.**
- **Sociale woningbouw komt in eigendom en beheer bij een woningbouwcorporatie of zorginstelling (Care instelling).**
- **Toewijzen sociale huurwoningen gebeurt via WoningNet.**
- **Realiseer diverse woontypologieën voor diverse doelgroepen. Wonen bestaat deels uit zorgwonen, breng differentiatie aan in het woonprogramma.**
- **Minimaliseer programma dat een beroep doet op gemeentelijke voorzieningen zoals WMO. Toon de zorgbehoefte aan en draag partijen aan die zich hieraan committeren.**
- **Realiseer minimaal 60% wonen en zorgwonen met een verdeling van minimaal 35% woningen en maximaal 25% zorgwoningen, ten opzichte van het maximaal te realiseren Bruto Vloeroppervlak (BVO) conform NEN 2580.**
- **Zorgt dat 25% van totaal te bouwen (zorg) woningen voor Blaricummers bij eerste uitgifte beschikbaar zijn.**
- **Bijdrage leveren aan inlopen woningtekort en doorstroming bevorderen.**
- **Het overgrote deel van de woningen zijn levensloopbestendig.**
- **Realiseer een gemixt programma van wonen, bedrijfshuisvesting en zorg en hieraan ondersteunende functies.**
- **Realiseer geen grootschalige detailhandel, zoals een supermarkt.**
- **Breng verschil aan in zones voor zowel de openbare ruimte als het bebouwde gebied: waar wordt het druk en waar rustig? Verschillende ruimtes hebben een verschillende functie, identiteit en vormgeving. Getrapte beleving: huis/gebouw - cluster – buurt/wijk.**
- **Faciliteer ontmoetingen: realiseer entrees / voorkanten naar de collectieve ruimtes en plekken waar men bijeen komt.**
- **Realiseer gezamenlijke ruimtes / gebouwen voor de buurt.**
- **Realiseer een hub (gebouwd aanknopingspunt voor functies op het terrein en samenkomst van verkeersstromen).**
- **Realiseer een ambulancepost en een regionaal medisch centrum.**
- **Realiseer diverse medische functies, waaronder bijvoorbeeld voorzieningen als een gezondheidscentrum, fysiotherapie of ergotherapie, zorg in brede zin.**
- **Realiseer maximaal 40% werken/kantoren/bedrijvigheid/zorg (cure & care) in brede zin, ten opzichte van maximaal te realiseren Bruto Vloeroppervlak (BVO) conform NEN 2580.**
- **Extra programma mag aan de oostzijde worden toegevoegd: 10 – 15 kleine woningen/Tiny houses van maximaal 50 m² BVO.**

- 16 tot 18 woningen mogen aan de noordzijde worden toegevoegd tot een maximaal bouwmetrage van 6.500 m² BVO.

BEBOUWING

- **De totale maximale footprint van nieuwe gebouwen is maximaal 25% van het totale plangebied exclusief de Tiny Houses/kleine woningen, exclusief de grondgebonden woningen en exclusief de regionale ambulancepost.**
- **Maximale bouwhoogte van de nieuwe volumes overstijgt niet de maximale hoogte van bestaande ziekenhuis.**
- **Gemiddelde bouwhoogte is hoger richting westen (hub), lager naar oosten.**
- Zie bijlage 2 voor de indicatieve bouwhoogtes.
- Het betreft sloop – nieuwbouw.
- Realiseer meerdere volumes i.p.v. 1 gebouw.
- Extra massa mag buiten de huidige footprint aan de oostzijde worden toegevoegd: 10 – 15 kleine woningen w.o. Tiny houses van maximaal 50 m² BVO. Minimaliseer hierbij het parkeren op eigen terrein of concentreer het parkeren.
- Extra woningen buiten footprint aan noordzijde (16-18 woningen, max bouwmetrage 6.500 m² BVO, maximale goothoogte is 6 m met een maximale nok op 9 m.
- Gebouwen zijn natuurinclusief en dragen bij aan lokale biodiversiteit en natuurwaarden.
- Gebruik dakvlakken voor dubbelgebruik (b.v. verblijf/dakterras, energieopwekking, biodiversiteit, waterberging).
- Realiseer voordeuren van woningen of van collectieve functies in de plinten en beperk blinde plinten.
- Gebouwen zijn alzijdig op landschap georiënteerd, de architectuur zoekt aansluiting bij de omgeving.
- Ontwerp een zorgvuldige overgang tussen openbaar en privé.
- Opslag is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
- (Collectieve) afval inzamelings-/ophaalpunten worden binnen acceptabele loopafstanden van de woningen gerealiseerd en domineren niet het beeld van de openbare ruimte.
- Wonen in het groen, iedereen heeft vanuit zijn woning zo veel mogelijk zicht op groen.
- Faciliteer flexibel ruimtegebruik op de begane grond zodat meerdere functies passen.
- Herkenbaar Tergooi: bebouwing vormt een familie / ensemble met elkaar. Door vorm, materiaal en overgangen. Breng een balans tussen de herkenbaarheid van het hele gebied en de eigenheid van de woonomgeving.
- Geen onderscheid maken tussen bij- en hoofdgebouw.
- Bijgebouwen en erfafscheidingen op het achtererfgebied van woningen buiten de bestaande footprint van het ziekenhuis mee-ontwerpen en opnemen in het stedenbouwkundig plan.
- Aandacht voor sociale controle en veiligheid.

MOBILITEIT

- **Realiseer ondergrondsparkeren in de kelder / de onderste lagen van het bestaande gebouw.**
- **Op de Prins Hendriklaan mag een ontsluiting worden gerealiseerd voor hulpdiensten en overig langzaam verkeer, waaronder fietsers, voetgangers, etc.**
- **Indien het plan een beperkte aansluiting voor zwaarder gemotoriseerd bestemmingsverkeer, niet zijnde langzaam verkeer, op de Prins Hendriklaan vereist, dan moet de verkeerskundige noodzaak goed worden onderbouwd, moet de aansluiting verkeersveilig zijn en daarbij een minimale geluidshinder voor de omgeving geven.**
- Het gehele gebied wordt een 15 km/u zone op grond van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV). De toegangsweg naar de parkeergarage(s) mag als 30 km/u worden uitgevoerd en ontsluit op de Rijksstraatweg.
- Realiseer een autoluw woon- en verblijfsgebied (beperk autogebruik, cluster parkeren).
- Sluit interne routes aan op doorgaande routes, plan moet gebruikers hiervan 'uitnodigen'.
- Realiseer goede fietsverbindingen en voetgangersverbindingen tussen omgeving (incl. hub) en de bebouwing.
- Realiseer voldoende fiets- en autoparkeerplekken binnen het plangebied conform CROW normen, en/of onderbouwd in een mobiliteitsplan.
- Realiseer mindervalide parkeren, laadpalen en bezoekersparkeren conform de CROW normen en/of onderbouwd in een mobiliteitsplan.
- Het is toegestaan het benodigde parkeren voor de noordelijke eengezinswoningen op het maaiveld te realiseren, mits dit ruimtelijk acceptabel in de bosomgeving wordt ingepast.
- Aan de westzijde van het plangebied mag een parkeergebouw worden gerealiseerd.
- Maximaal 15% van het totale plangebied (huidig = 34%) is voor parkeren/openbare ruimte en infrastructuur.
- De oostzijde van het gebied blijft verkeersluw, de westzijde kan intensiever gebruikt worden.
- Beperk autogebruik door: logische locaties voor het stallen van fietsen & inzet van deelfietsen / scooters, stepjes etc.
- Geparkeerde auto's domineren niet het straatbeeld.
- Realiseer (parkeer)ruimte op logische plekken ten behoeve van laden lossen / pakketbezorging.

- Benut de mobiliteitskansen door de ligging nabij de A1, het OV-knooppunt Ter Gooi/Crailo en de P+R Crailo.

OPENBARE RUIMTE

- **Van het terrein van 8,1 ha is minimaal 60% voor Natuur & Groen (huidig = 51%).**
- Realiseer een goed toegankelijke openbare ruimte voor mindervaliden.
- Maak ruimtes voor verschillende doelgroepen en gebruik.
- Realiseer gemengde ruimtes (shared space) i.p.v. gesegregeerde profielen.
- Maak een groene noord-zuid verbinding in het hart van het plan.
- Realiseer openbare zitgelegenheden.

KENGETALLEN

Totale oppervlakte plangebied: 8.1 Ha, zie kadastrale kaart in bijlage

Bouwhoogte bestaande ziekenhuis: maximale hoogte 43.5m NAP, zie AHN kaart in bijlage

BEGRIPPEN

BKP: Beeldkwaliteitsplan

BPL: Bijzonder provinciaal landschap. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk in BPL, zolang ze de kernkwaliteiten niet aantasten.

BVO: Bruto vloer oppervlak in m², betreft het totaal van alle vloeren van een gebouw.

Footprint: oppervlakte gebouwen op maaiveld in m²

Volume: massa/inhoud in m³

Natuurinclusief bouwen: bij natuurinclusief bouwen worden maatregelen op of in het bouwwerk of de directe omgeving daarvan genomen die een bijdrage leveren aan de lokale biodiversiteit.

Hub: een gebouw inclusief bijbehorende buitenruimte dat als mobiliteitsknooppunt functioneert;

Tiny Houses: primaire, volwaardige woningen van maximaal 50 m² BVO en vaak (deels) zelfvoorzienend. Ze worden bewust gebouwd en bewoond vanuit de behoefte een meer eenvoudig leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk en daarbij wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën.

Lage middeldure huur zijn huurwoningen met een huurprijs tot maximaal € 1.100,-. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

Bijlagen

1. Kadastrale kaart plangebied
2. Kaart met indicatieve verdeling bouwhoogtes
3. AHN kaart met maximale bouwhoogte dakrand bestaande ziekenhuis
(AHN = algemene hoogte kaart Nederland in NAP)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Blaricum,

de secretaris,

de burgemeester,

P.H. van Dijk

mevrouw Drs. B. de Reijke, MBA