



BESLISVOORSTEL RAAD BLARICUM

Besluitvormend orgaan

Gemeente Blaricum – Gemeenteraad

Gemeentecode

Blaricum

Onderwerp

Aanpassingen aan de in januari en april 2020 vastgestelde Nota van Randvoorwaarden voor de locatie Tergooi

Portefeuillehouder

M.S.M. Klingenberg–Klinkhamer (Blaricum)

Openbaar

Ja

Korte inhoud

Om de volgende stap in de planontwikkeling van het Tergooi terrein te kunnen doen, wordt aan de raad ruimte en flexibiliteit gevraagd om op onderdelen van de huidige Nota van Randvoorwaarden (NvR) af te wijken zodat de ontwikkelaar met de verdere uitwerking naar een aanvaardbaar en exploitabel stedenbouwkundig plan kan starten

Besluiten

1. in te stemmen met de Visie Tergooi Blaricum van 3 november 2021;
2. de gewijzigde Nota van Randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het ziekenhuisterrein Tergooi vast te stellen.

Aanleiding voorstel

Bij het ontwikkelen van een stedenbouwkundige visie voor het terrein van Tergooi Ziekenhuizen 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, vraagt de ontwikkelaar aan de raad ruimte en flexibiliteit om op onderdelen van de huidige Nota van Randvoorwaarden (NvR) af te wijken. Zo kan met de verdere uitwerking worden gestart richting een aanvaardbaar en exploitabel stedenbouwkundig plan. Daarnaast zijn de gewenste ruimte en flexibiliteit nodig voor realisering van de kritieke massa voor de programmering.

De visie die de ontwikkelaar aan het college en de raad in verschillende sessies heeft gepresenteerd gaat uit van demonteren van de bestaande bebouwing en nieuwbouw i.p.v. het transformeren van het bestaande gebouw. Daarbij worden de nieuwe volumes over het te

bebouwen gebied op een landschappelijk verantwoorde manier verdeeld. Voor het amoveren van de bestaande bebouwing zijn er aanpassingen aan de randvoorwaarden nodig.

Doel

De gemeenteraad een gewijzigde Nota van Randwoorden te laten vaststellen. Hierin zijn de randvoorwaarden aangepast zodat de sloop–nieuwbouw mogelijk wordt. Daarnaast is er meer ruimte en flexibiliteit ingebouwd voor de verdere uitwerking van de huidige stedenbouwkundige visie, naar een aanvaardbaar en exploitabel stedenbouwkundig plan.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1. De gemeenteraad behoudt zijn sturingsinstrumenten met het vaststellen van een gewijzigde NvR.

Instemmen met aanpassingen in de huidige NvR betekent niet dat de raad haar sturingsinstrumenten uit handen 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/bebouwingsoppervlakte in m², hoogten/getrapte volumes in m¹, bouwmassa in m³, etc. Uitgangspunt hierbij is dat het maximale bouwvolume in m³ en bebouwd oppervlak in m² in de nieuwe situatie gelijk blijft aan de huidige bebouwing van het ziekenhuis, met uitzondering van een parkeergarage en woningen buiten de footprint van het huidige gebouw.

Als het stedenbouwkundige plan gereed is, wordt het ter vaststelling aan de raad voorgelegd en kan op kwaliteit, kwantiteit en beleid worden gestuurd. Ook het daaruit voortvloeiende bestemmingsplan dient door de raad te worden vastgesteld en pas dan ontstaat er een juridische grondslag voor een te realiseren (bouw) plan.

1.2. De maximale bouwhoogtes in de nieuwe ontwikkeling zullen nooit hoger zijn dan de huidige maximale hoogte van het ziekenhuis.

Door de verspreiding van de volumes over het terrein is de hoogteopbouw over het terrein anders dan de huidige opbouw. Maar er zal geen nieuw volume boven de bestaande maximale hoogte van het huidige ziekenhuis uitsteken. Over het gehele terrein zullen gevarieerde bouwhoogtes worden toegepast in lijn met de bestaande getrapte bouwvolumes.

1.3. De overige uitgangspunten van de Nota van Randvoorwaarden zullen integraal worden meegenomen in het verdere planontwikkelingsproces.

Het eindresultaat is een woon–zorglandschap. Daarvoor is een bepaalde kritieke massa (schaal) vereist om voor de zorg en de omgeving alle noodzakelijke minimale niveaus te kunnen realiseren. Belangrijk is dat het landschap robuust blijft. Daarbij is er zorgvuldig onderzoek nodig om de massa met de landschappelijke ambitie in balans te brengen. Dit wordt in dialoog tussen de gemeente, de ontwikkelaar en andere stakeholders gedaan. Verder zal aansluiting worden gezocht op de huidige gemeentelijke en regionale woonvisie: 1/3 sociale huur, 1/3 middeldure huur, 1/3 vrije sector huur of koop. Voor wat betreft de overige ontwikkelingen en vragen uit de raad, waaronder stevige participatie met omwonenden en stakeholders, het meenemen van de nieuwe begrenzing BPL (Bijzonder Provinciaal Landschap) en onderzoek naar de mogelijkheid van het kunnen plaatsen van Tiny Houses, worden deze geadresseerd in de verdere uitwerking naar een stedenbouwkundig plan.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Wet ruimtelijke ordening, Nota van Randvoorwaarden Tergooi, Omgevingsverordening Provincie Noord Holland en Beeldkwaliteitsplan Tergooi Blaricum 2014.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t

Kanttekeningen

1.1. De noodzakelijke kritieke massa voor het woon-zorglandschap wordt definitief in het stedenbouwkundig plan uitgewerkt.

De gemeente Blaricum moet bereid zijn om in een tijd van onzekerheden en onvoorspelbaarheden in gesprek met de ontwikkelaar te blijven over eventuele ruimte en flexibiliteit bij de handhaving de vastgestelde randvoorwaarden. Het is reëel te veronderstellen dat zaken zoals Stikstof, PFAS, stijgende bouwkosten, hoge grondstofprijzen, vertraging in vergunningverlening, andere benodigde extra milieu- en klimaatmaatregelen negatieve consequenties kunnen hebben voor de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van voorgenomen gebiedsontwikkelingen zoals die voor het Tergooi terrein.

Het kan zijn dat bij de uitwerking van de visie naar een stedenbouwkundig plan er plausibele gronden ontstaan voor het bieden van meer ontwikkelruimte (lees: de hoeveelheid te ontwikkelen m² B.V.O.). Dit vanuit het belang van de financiële en planologische uitvoerbaarheid en het zorgen voor een robuust woon-zorglandschap met een aangename programmatische mix waar voldoende draagvlak voor te vinden zal zijn.

Financiën

Na vaststelling van de voorliggende gewijzigde NvR, zal een kader stellende anterieure overkomst met de ontwikkelaar worden gesloten waarin zaken zoals het kostenverhaal (werkelijke kosten door de gemeente gemaakt, inclusief kosten voor ingehuurde externe deskundigheid), etc. zullen worden opgenomen.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Na vaststelling van de gewijzigde Nota van Randvoorwaarden zal een geconsolideerde versie worden opgesteld die door het college zal worden ondertekend. Hierna is de weg voor de ontwikkelaar vrij om te gaan werken aan de uitwerking van hun stedenbouwkundige plan.

Communicatie

Na behandeling in het college, gaat het voorstel door naar de RTG en voor de RTG zullen stakeholders en andere belanghebbenden/omwonenden worden uitgenodigd.

Bijlagen

Voorstel voor wijziging Nota van Randvoorwaarden, inclusief de stukken: oplegger t.b.v. proces verdere uitwerking herontwikkeling Tergooi terrein, stedenbouwkundig visieboek Tergooi Blaricum en het participatie plan van aanpak Tergooi.

Steller

R.R. Lugard(rluga).

Registratiedatum

12 november 2021