



BESLISVOORSTEL RAAD BLARICUM

Besluitvormend orgaan

Gemeente Blaricum – Gemeenteraad

Gemeentecode

Blaricum

Onderwerp

Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Craibosch

Portefeuillehouder

Kennis, A.M.

Openbaar

Ja

Korte inhoud

Het ter vaststelling voorleggen van het Stedenbouwkundig Plan (SP) Craibosch aan de gemeenteraad

Besluiten

Het definitieve Stedenbouwkundig Plan Craibosch vast te stellen

Aanleiding voorstel

Bij de herontwikkelingsplannen voor Craibosch, het voormalige Tergooi ziekenhuisterrein, is de volgende stap in het bestuurlijke besluitvormingsproces het ter vaststelling voorleggen van het Stedenbouwkundig Plan (SP) aan de gemeenteraad. Hieraan voorafgaand heeft de raad de Nieuwe Nota van Randvoorwaarden (NvR) op 30 mei 2023 vastgesteld. De nieuwe NvR is de basis geweest voor de verdere uitwerking van de visie tot het voorliggende Stedenbouwkundig Plan.

Waar in de NvR voornamelijk de kaders en randvoorwaarden zijn beschreven, zijn in het voorliggende SP in zowel bebouwingsbeelden als in tekstuele motiveringen o.a. groen, water, parkeerplaatsen, speeltuinen en overige openbare faciliteiten in samenhang tot elkaar verder ruimtelijk uitgewerkt. Verder staan de maximale oppervlakte en hoogte van bebouwingen, referenties van architectuur, soorten mogelijke toe te passen materialen en kleuren aangegeven. Ook is opgenomen waar en hoeveel sociale huur, middeldure, dure vrije sector en zorgwoningen er komen en welke andere functies met welke oppervlaktes een plek binnen het plan krijgen. Er is globaal onderzoek verricht naar de parkeerbalans, regionale zorgbehoeftes, geluid, schaduwwerking, gesteldheid van de bodem, etc.

Het opstellen van dit SP en de uiteindelijke vaststelling ervan door de gemeenteraad is een voorwaarde om de volgende stap in het besluitvormingsproces te kunnen starten. De volgende stap is het opstellen en in procedure brengen van een Omgevingsplanwijziging waarin alle aspecten die de fysieke leefomgeving raken en bij deze herontwikkeling zijn betrokken verder worden onderzocht, uitgewerkt en definitief gemotiveerd vastgelegd. Omdat de vaststelling van de Omgevingsplanwijziging een bevoegdheid is van de gemeenteraad, zal het plan in de volgende ronde opnieuw naar de raad teruggaan voor de definitieve vaststelling.

De Omgevingsplanwijziging gaat pas naar de gemeenteraad nadat er een ontwerp ervan ter inzage is gelegd en derden de mogelijkheid hebben gekregen om hun formele zienswijzen in te dienen. Na de definitieve vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplanwijziging is er in het juridisch traject mogelijkheid voor beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierna pas kan een omgevingsvergunning aanvraag worden ingediend.



Doel

Het doel van dit voorstel is om het voorliggende Stedenbouwkundig Plan aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen, zodat daarna de weg vrij is om aan de wijziging van het Omgevingsplan te werken en daarmee in een later stadium terug bij de gemeenteraad te komen voor de definitieve vaststelling.

Toelichting besluit (argumenten)

1.1 De wensen van zowel de gemeente, als die van de initiatiefnemer zijn zoveel mogelijk in het Stedenbouwkundig Plan uitgewerkt.

Ook in deze fase van de herontwikkelingsplannen is, uit de intensieve en constructieve gesprekken tussen de gemeente en de initiatiefnemer, een evenwichtige SP voortgekomen, waarin de basiskwaliteit voor deze ruimtelijke ontwikkeling Craibosch geborgd is gebleven. Verder is niet getornd aan de essentiële randvoorwaarden, zoals hoogte, te bebouwen oppervlakte/footprint, behouden groene rand/percentage groen, verdeling woningtypes, ondergrondsparkeren, etc. die de gemeenteraad heeft meegegeven in de NvR.

1.2 Er komt geen ontsluiting voor automobilisten op de Prins Hendriklaan (noordrand).

Een ontsluiting die op de Prins Hendriklaan was bedacht ten behoeve van vrijstaande woningen aan de noordkant is uit het plan gehaald. De initiatiefnemer heeft de bezwaren

die uit het participatietraject met de omwonenden zijn gekomen, serieus genomen en naar gehandeld. De bestaande ontsluiting zal in de nieuwe situatie alleen worden gebruikt door nood-/hulpdiensten, afval ophaaldienst en fietser/voetgangers.

1.3 De groene rand om het terrein is robuuster en breder geworden.

In de Nota van Randvoorwaarden is opgenomen dat de groene rand versterkt dient te worden. Dit was al in de ontwikkelvisie opgepakt. Door het plan verder te optimaliseren is er een bredere en robuustere groene rand ontstaan, een aaneengesloten groen, als waardevol ecologisch element in en van het plan. Ook is in overleg en afstemming met het Goois Natuurreservaat (GNR) een logische (wadi/ecologische) verbinding in het plan opgenomen richting het ecoduct. De initiatiefnemer voert ook gesprekken met GNR over eigendom, beheer en onderhoud van (delen van) de groene rand.

1.4 De bestaande structuur van het voormalige ziekenhuisgebouw vormt het fundament van nieuwe gebouwen.

De bestaande fundering en structuren van het ziekenhuisgebouw worden hergebruikt, waarop circa 40% van de nieuwe volumes in het Stedenbouwkundig Plan komen te staan. Hierdoor kan ook een groot deel van de 2 bestaande lagen van het ziekenhuis onder het maaiveld worden benut en uiteraard worden uitgebreid als ondergrondse parkeerbak. Er wordt verder onderzocht of de eerste laag onder het maaiveld ook nog kan worden benut voor ondergrondse infrastructuur (benodigde kabels, leidingen, etc.).

1.5 In de hoofdropzet van het SP zijn gebouwen duidelijker geclusterd en gegroepeerd.

Door gebouwen/volumes duidelijker te clusteren en te groeperen is ruimtelijke herkenbaarheid ontstaan, maar binnen de clusters worden bouwvlakken verder gedefinieerd met de bedoeling dat in de verdere uitwerking beeldkwaliteitskaders zullen worden bepaald. Elk cluster is herkenbaar door kleuren en materialen. Daarmee zullen clusters subtiel doch kwalitatief waarneembaar van elkaar verschillen. Gebouwen binnen een cluster zijn uniek, maar toch een duidelijke familie van elkaar. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek heeft ook invloed gehad op de manier van clusteren en groeperen van de verschillende volumes. Zie hiervoor onderstaand punt 1.8.

1.6 Bestaande wegeninfrastructuur op maaiveld en materialen hergebruiken.

Vanwege duurzaamheid en circulaire ambities is waar mogelijk de bestaande wegen- en padenstructuur op het terrein gehandhaafd en behouden. De bestaande materialen van het ziekenhuisgebouw zijn geïnventariseerd en zullen bij ontmanteling (Urban Mining) van het bestaand gebouw zoveel mogelijk hergebruikt worden. De in het plan opgenomen pergolastructuur in het openbare gebied is een voorbeeld van een mogelijk restant van de huidige kolommenstructuur van het ziekenhuis. De pergola kan na realisering verschillende functies hebben w.o. visuele plekken voor kleine markten of juist als (transparante) overkapping voor terrassen.

1.7 Voor meer ruimte, licht en lucht tussen de gebouwen zijn bouwlagen vertrappt vormgegeven (setback).

Er is gekozen om vanaf de derde bouwlaag of hoger de gevel van gebouwen te laten vertrappen (setback). Het inzetten van deze vertrapping zorgt zichtbaar voor schaal verkleining en meer ruimte, licht en lucht tussen de gebouwen.

1.8 *Technische oplossing van gevels voor geluid vs. architectuur en ruimtelijke kwaliteit naar provinciale en rijkswegen.*

Er is vastgesteld dat vanaf de zuidzijde de geluidsbelasting door de Rijksweg A1 en andere provinciale wegen aanzienlijk is. Een geluidsluw woongebied is lastig te realiseren zonder maatregelen. De zuidelijke gebouwen zijn zo gepositioneerd dat het geluid wordt gekeerd waardoor een aangenaam binnengebied ontstaat. De zuidelijke gebouwen zullen tevens (bijna) geheel moeten bestaan uit dove gevels. Daarom is ervoor gekozen om de bebouwing ook een tweezijdige oriëntatie te geven en zijn gebouwen in de zuidoosthoek dichter op elkaar geplaatst om vooral geluidlekken richting het achterliggende gebied te minimaliseren en het hart van het plan meer geluidsluw te maken. De zuidelijke wand krijgt speciale aandacht in het toekomstige beeldkwaliteitsplan om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Duurzaamheid

De aspecten Flora en Fauna en Duurzaamheid zijn verder in het Stedenbouwkundig Plan uitgewerkt en er is globaal beschreven en gevisualiseerd hoe duurzaamheid een onlosmakelijk onderdeel vormt van het plan. Er is ingezet op natuur inclusief bouwen, het vergroten van de biodiversiteit en de realisering van niveau Brons+ in lijn met de uitgangspunten van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA. Dit wordt verder uitgewerkt en concreter gemaakt in de volgende fase.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

Omgevingswet, Huidige Nota van Randvoorwaarden Tergooi, Omgevingsverordening Provincie Noord Holland en Woonvisie Blaricum.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

Kanttekeningen

- 1.1. *Met dit definitieve Stedenbouwkundig Plan is het herontwikkelingsplan **niet af.***
In het voorliggende Stedenbouwkundig Plan zijn ideeën, feedback en een zorgvuldig ontwerpproces samengekomen. Hierbij is continue rekening gehouden met alle noodzakelijke ruimtelijke en milieutechnische aspecten, maar ook met de marktbehoefes en technische en financiële uitvoerbaarheid. Aangezien het plan nog steeds verder wordt doorontwikkeld, zijn plankaarten, facetkaarten, verkaveling en programmering op stedenbouwkundig niveau in hoofdopzet definitief. Er is nog wel ruimte voor de vervolgotwerp- en optimalisatieprocessen en het naar aanleiding daarvan doorvoeren van (kleinere) wijzigingen.
- 1.2. *Bij het mobiliteitsonderzoek is binnen de bandbreedte van de parkeernormen de **onderkant aangehouden.***
Bij de berekening van het benodigde aantal parkeerplekken is in het Stedenbouwkundig Plan het minimale parkeerkencijfer aangehouden. Het is echter nog niet aannemelijk dat

dit het juiste parkeerkencijfer is. Dit wordt in de volgende processtappen sterker onderbouwd en aannemelijker gemaakt.

De volgende aspecten hebben hier onder andere invloed op:

- Er wordt vanuit gegaan dat er grotendeels 75-plussers komen te wonen. Het is echter goed voorstelbaar (en wenselijk) dat er ook andere doelgroepen komen te wonen die een hoger auto bezit hebben;
- Blaricum valt standaard onder matig stedelijk gebied, terwijl in het Stedenbouwkundig Plan wordt uitgegaan van een sterk stedelijke norm, die verder niet is onderbouwd;
- De positie van het plangebied is direct naast een OV-knoop en gelegen aan goede lange afstand fietspaden. Dit geeft een mogelijke reden tot het hanteren van een lager parkeerkencijfer. Tevens zijn er kansen voor deelmobiliteit die een mogelijke reductie rechtvaardigen. Dit is echter nog niet onderbouwd;
- Het programma zal in de vervolgfases zeer waarschijnlijk nog schuiven: meer/minder woningen; meer/minder voorzieningen; andere typologieën, etc. Programmatische verschuivingen hebben een grote invloed op mogelijk dubbelgebruik. In een vervolgfase neemt de programmatische bandbreedte af waardoor er een realistischer beeld van de parkeerdruk ontstaat.

1.3. Het Stedenbouwkundig Plan kent een hoge dichtheid.

De locatie van het voormalige Tergooi-ziekenhuis ligt op één van de best bereikbare plekken in 't Gooi. De HOV-verbinding richting Amsterdam Amstel, Amsterdam Zuid en de nabijheid van de A1 zorgen ervoor dat een hoge dichtheid op deze plek niet onaanvaardbaar is. Aan de zuidkant is de dichtheid het hoogst en dat deelgebied is ook 'stedelijker', maar richting de noordkant wordt het plan luchtiger en dorpsier.

Ook mede gezien de huidige woningnood en in het kader van efficiënt ruimtegebruik is het verantwoord en zelf noodzakelijk om op zo'n goed bereikbare locatie een woonwijk met hoge dichtheid te realiseren. Het landschap en groenstructuur in Craibosch zijn volwassen, robuust en visueel sterk genoeg om bebouwing met een hogere dichtheid te kunnen dragen. De bestaande volwassen bomen, die voor een groot deel in het plan worden behouden, verzachten de invloed van de bebouwing op de directe omgeving. Hierdoor is het mogelijk om de nieuwe bebouwing, die niet hoger wordt dan het bestaande ziekenhuis, op een verantwoorde wijze aan te sluiten op de omgeving en het aangrenzende karakteristieke Gooise landschap.

1.4. Mogelijkheid voor parkeerplaatsen en geen traditionele nok bij de grondgebonden woningen.

In het Stedenbouwkundig Plan zijn er vooralsnog geen parkeerplaatsen op maaiveld opgenomen. Parkeerplekken op het maaiveld voor vrijstaande woningen kunnen bij de verdere uitwerking mogelijk opgenomen worden wanneer deze woningen zonder bijbehorende parkeerplek moeilijk verkoopbaar blijken te zijn in de woningmarkt. In afwijking van de NvR worden de grondgebonden woningen met platte daken uitgevoerd ten behoeve van het plaatsen van o.a. PV-panelen en groene daken, als verwijzing naar de oorspronkelijke ziekenhuis opzet en het realiseren van een afwijkend woonmilieu ten opzichte van de omgeving waar de woningen hoofdzakelijk kappen hebben.

1.5. *Kwantitatief onderzoek naar ontwikkeling van de zorgvraag is verricht en in de volgende fase wordt het zorgprogramma van Craibosch verder gespecificeerd.*

Er is een kwantitatief onderzoek verricht naar de ontwikkeling van de zorgvraag in de regio Gooi en Vechtstreek. Dit onderzoek is verder cijfermatig onderbouwd op zowel gemeentelijk als regionaal niveau. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de vraag naar zorg en dus woningen in Blaricum (en de regio) voor ouderen met een mobiliteitsbeperking in de periode 2023 tot 2040, sterk zal toenemen. Dit als gevolg van onder andere, de toenemende vergrijzing. Daarom is het voorstelbaar dat een deel van het Craibosch programma op gemeentelijke voorzieningen zoals de Wmo zal kunnen gaan drukken. Aan het uitgangspunt dat in de vastgestelde Nota van Randvoorwaarden (NvR) staat aangegeven zal worden voldaan: *programma in Craibosch dat een beroep op gemeentelijke voorzieningen zoals WMO doet, dient te worden geminimaliseerd; de initiatiefnemer moet de soort zorgbehoefte duidelijk maken en aantoonbaar (markt) partijen voor dat zorgprogramma aandragen die zich eraan committeren.* De initiatiefnemer heeft in dit kader aangegeven de komende tijd intensieve gesprekken met potentiële zorgverleners en afnemers te gaan voeren. Op basis van de gesprekken wordt het zorgprogramma verder uitgewerkt en met potentiële gebruikers afgestemd over onder andere de functionele eisen, de zorgwoningtypen en aanvullende voorzieningen die daarbij horen. In de volgende fase bij de vaststelling van het omgevingsplan zal verdiepend getoetst worden of aan deze randvoorwaarde is voldaan.

Financiën

Dit voorstel heeft vooralsnog geen financiële consequenties voor het verdere proces. Er is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overkomst ondertekend, waarin o.a. is geregeld dat de werkelijke kosten die de gemeente bij dit besluitvormingsproces maakt, geheel voor rekening is van de initiatiefnemer/eigenaar.

Begrotingswijziging nodig?

Nee

Uitvoering

Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan door uw raad, wordt gestart met de Omgevingsplanwijzigingsprocedure. Eerst wordt een ontwerpplan door het college namens de gemeenteraad ter inzage gelegd met mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door derden. Binnengekomen zienswijzen worden behandeld, van een gemeentelijke reactie voorzien en er wordt een zienswijzennota opgesteld. De al dan niet gewijzigde (ontwerp) Omgevingsplanwijziging wordt samen met de zienswijzennota en een nog op te stellen beeldkwaliteitsplan aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. Hierna is er nog beroepsmogelijkheid bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde en –na de juridische procedure– onherroepelijk geworden wijziging van het Omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn daarmee de toetsingskaders geworden van de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning.

Communicatie

Omwonenden worden schriftelijk uitgenodigd ingeval van behandeling in de Raadscommissie.

Bijlagen

1. Definitief Stedenbouwkundig Plan Craibosch;
2. Raadsbesluit vaststelling Stedenbouwkundig Plan Craibosch;
3. Onderbouwing en ABF rapport Wonen met zorg Regio Gooi & Vechtstreek Craibosch;
4. Vastgestelde Nota van Randvoorwaarden (NvR).

Steller

R.R. Lugard(rluga).

Registratiedatum

04 september 2024