

Aanvraagformulier Woningbouwimpuls

Inhoudsopgave

1. Kerngegevens aanvraag en project	3
2. Gegevens over de noodzaak van de bijdrage	6
3. Gegevens over de financiële businesscase	8
4. Gegevens over het woningbouwprogramma	10
5. Gegevens over de kwaliteit van de leefomgeving	13
6. Gegevens over de hardheid van het plan	16
Bijlage A: Overzicht van aan te leveren bijlagen	19

1. Kerngegevens aanvraag en project

1.1. Voorwaarden van de Woningbouwimpuls

Geef aan in hoeverre het project voldoet aan de voorwaarden van de Woningbouwimpuls waaraan de aanvraag moet voldoen om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls.

Voorwaarde	Invulling
De aanvraag is ingediend door het college van B&W.	Ja
De aanvraag heeft betrekking op een afgebakend projectgebied ¹	Ja
Binnen het projectgebied worden tenminste 500 ² woningen netto toegevoegd (te realiseren woningen minus te slopen woningen)	Ja
Ten minste de helft van de te realiseren woningen valt binnen de definitie van betaalbaar.	Ja
De gevraagde bijdrage is maximaal 50 procent van het publieke financiële tekort.	Ja
De bouw van de eerste woningen start binnen drie jaar na toekenning.	Ja
De bouw van de laatste woning start binnen tien jaar naar toekenning.	Ja
De maatregelen die leiden tot een publiek tekort betreffen publieke investeringen die voor woningbouw noodzakelijk zijn.	Ja

1.2. Afbakening van het projectgebied

Geef aan of er sprake is van samenhang van het ingediende projectgebied op de volgende aspecten. Licht de antwoorden toe in maximaal 250 woorden op deze drie aspecten.

Afbakening	Invulling
Wordt het project aangestuurd vanuit één orgaan met vertegenwoordiging van gemeente en grond- en vastgoedeigenaren in het gebied?	Ja
Is het gebied aantoonbaar geografisch aaneengesloten?	Ja
Is er één integrale business case of gebieds- of grondexploitatie voor het gehele projectgebied waarvoor u deze aanvraag Woningbouwimpuls indient.	Ja

Centrale aansturing: De gebiedsontwikkeling 'Herontwikkeling Tergooi Blaricum' ligt in de gemeente Blaricum. Er is één private grondeigenaar: DHG/ Projectvennootschap Blaricum BV. Voor het project is een centrale projectstructuur ingericht van waaruit gemeente en ontwikkelaar gezamenlijk de ontwikkeling aansturen en de publieke en private werkzaamheden gericht op de totstandkoming van de ontwikkeling coördineren. Deze centrale projectstructuur bestaat uit een bestuurlijk overleg en een projectgroep.

Geografisch aaneengesloten: De Herontwikkeling Tergooi Blaricum betreft een functiewijziging van het terrein van het Tergooi Ziekenhuis in Blaricum. Dit gebied is geografisch aaneengesloten, zoals blijkt uit het kaartmateriaal in bijlage 2. De herontwikkeling Tergooi Blaricum sluit direct aan op het Knooppunt Crailo: het gebied rondom afslag 8 (Blaricum/Huizen) op de A1. Gezamenlijk zetten de regio en gemeenten in op betere bereikbaarheid per langzaam verkeer en openbaar vervoer. Mede om te voorkomen dat de beoogde woningbouwontwikkeling op Tergooi nadelige effecten heeft voor de doorstroming in de ontsluiting van Tergooi, op het knooppunt, de A1 en de bereikbaarheid in de regio.

Integrale businesscase: Gemeente Blaricum heeft één integrale publieke businesscase voor deze ontwikkeling. Deze businesscase vormt de financiële onderbouwing van een nog te sluiten anterieure overeenkomst en de daarmee samenhangende inkomsten en uitgaven voor de gemeente.

¹ Geografische, financiële en organisatorische samenhang zijn indicatoren voor een afgebakend projectgebied. Op ten minste twee van deze indicatoren moet voldoende aangetoond zijn dat er sprake is van samenhang.

² In de derde tranche van de Woningbouwimpuls is er een aantal gemeenten waarvoor een grens van 200 woningen geldt.

1.3. Kerngegevens aanvraag

Gegeven	Invulling
Naam gemeente	Blaricum
Naam project	Herontwikkeling Tergooi Blaricum
Rekeningnummer gemeente	NL55 BNGH 0285 0011 75
Contactgegevens projectleider (telefoon en e-mail)	Frans Kraaikamp, 06-21310243 F.Kraaikamp@belcombinatie.nl
Contactgegevens verantwoordelijke directeur	E. Ruizeveld de Winter (BEL Combinatie)
Datum aanvraag	[datum aanvraag]
Netto toe te voegen woningen	635
Omvang van de publieke onrendabele top	EUR 2.699.522
Gevraagde bijdrage Woningbouwimpuls	EUR 1.349.761
Naam functie lid college ondertekenaar aanbiedingsbrief	M.S.M. Klingenbergh-Klinkhamer (wethouder Gemeente Blaricum)

1.4. Omschrijving van het project

Geef in maximaal 300 woorden een algemene projectomschrijving. Ga daarbij in ieder geval in op (a) de aanleiding van de ontwikkeling, (b) de ligging van het projectgebied en (c) wat het huidige en toekomstige gebruik is. Gebruik bijlage 2 om kaartmateriaal bij te voegen.

Aanleiding:

Tergooi Ziekenhuis concentreert de meeste activiteiten in een nieuw ziekenhuis in Hilversum. De locatie Blaricum zal daardoor door het ziekenhuis worden verlaten en komt daarmee beschikbaar voor herontwikkeling. Tergooi Ziekenhuis heeft de locatie Blaricum verkocht aan DHG/ Projectvennootschap Blaricum BV.

Ligging:

De Tergooi locatie in gemeente Blaricum is gelegen tussen de kernen Bussum, Blaricum en Laren. De locatie ligt direct ten noorden van de A1, bij afslag 8. Deze aansluiting op de snelweg en het daarbij behorende OV knooppunt wordt 'Knooppunt Crailo' genoemd.

Toekomstig gebruik:

Ten behoeve van de verkoop van het ziekenhuisterrein heeft de gemeente Blaricum een Nota van Randvoorwaarden (NvR) vastgesteld dat het toekomstig gebruik beschrijft (Gemeente Blaricum, Nota van randvoorwaarden herontwikkeling locatie Tergooi Blaricum, 28 april 2020). Het wordt een gemengd gebied waar, naast een regionaal medisch centrum en een ambulancepost, ruimte is voor 635 woningen, onder meer voor bijzondere doelgroepen (senioren en andere huishoudens met een zorgvraag). Daarnaast laat de NvR passende bedrijfshuisvesting en horeca toe. Ten aanzien van volume en maatvoering geldt het bestaande ziekenhuis als uitgangspunt (voetprint blijft behouden en maximale bouwhoogte + bouwvolume is gelijk aan huidige bebouwing).

Mobiliteitsperspectief Knooppunt Crailo

De herontwikkeling van Tergooi gaat uit van een modal shift waarbij gebruik van de fiets en openbaar vervoer gestimuleerd wordt en autogebruik wordt tegengegaan. Het plan zet optimaal in op duurzame mobiliteit, met onder meer een lage parkeernorm. Het gebied biedt daarvoor kansen, maar die moeten verzilverd worden door gebruik van fiets en OV aantrekkelijk te maken. Door uitvoering van Mobiliteitsperspectief Knooppunt Crailo (29 oktober 2020) wordt Tergooi op het regionale fietspadennetwerk en op de HOV-verbinding naar Amsterdam en Hilversum, aangesloten.

1.5. Deelgebieden

Geef – indien van toepassing – in maximaal 100 woorden aan in hoeverre het project bestaat uit verschillende deelgebieden en hoeveel woningen binnen elk van deze deelgebieden gerealiseerd worden.

De herontwikkeling van het Tergooi terrein in Blaricum valt niet uiteen in deelgebieden.

1.6. Regionaal belang

Omschrijf in maximaal 150 woorden het regionaal belang van het project en onderbouw dit zo concreet mogelijk. U kunt daarbij verwijzen naar gemaakte regionale afspraken over woningbouw waar het project in benoemd is, zoals een woondeal, regionale verstedelijkingsafspraken, regionale woningbouwafspraken of regionale investeringsagenda's.

Blaricum maakt deel uit van MRA. MRA sloot in 2019 een Woondeal met BZK over plancapaciteit voor de bouw van 230.000 woningen tot 2040, waarvan 100.000 in de periode 2018-2025. Partijen monitoren de plancapaciteit benodigd om deze productie te behalen (Monitor plancapaciteit). Tergooi is een van de locaties die hier aan moet bijdragen.

Ook de investeringen in Knooppunt Crailo dienen een regionaal belang. Op regionaal- en rijksniveau zijn opgaven en ambities voor dit knooppunt vastgelegd. Daarbij is het aangeduid als een zogenaamde 'afvanghub OWN' (onderliggend wegennet): een hub die erop gericht is autoverkeer vanaf het onderliggend wegennet te bewegen niet de snelweg op te rijden, maar in plaats daarvan met een collectief vervoersmiddel verder te reizen. Dat is ook van belang voor verkeer van en naar Tergooi. Mede omdat de realisatie van 635 nieuwe woningen niet ten koste mag gaan van de doorstroming van het autoverkeer.

2. Gegevens over de noodzaak van de bijdrage

2.1 Toelichting op de maatregelen die leiden tot het publiek tekort

Geef aan welke type publieke maatregelen nodig zijn om woningbouw te kunnen realiseren.

Maatregel	Invulling
Infrastructurele ontsluiting	Ja
Verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden	Nee
Bodemsanering	Nee
Uitplaatsing van activiteiten die hinder veroorzaken voor woningbouw	Nee
De inrichting van de openbare ruimte	Nee
Kosten verbonden aan de betaalbaarheid van woningen (gederfde opbrengsten)	Ja

Geef in maximaal 300 woorden (50 woorden per maatregel) een toelichting op de noodzakelijkheid van de maatregelen. Voor de PTP- toepassing en andere technische toelichting gebruikt u bijlage 4.

Infrastructurele ontsluiting:

De Herontwikkeling van Tergooi zet in op het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer. Uitvoeren van het Mobiliteitsperspectief Knooppunt Crailo is noodzakelijk om deze ambitie te bereiken. Dit creëert een beter en comfortabeler OV-knooppunt en een vrijliggende fietsverbinding onder de A1 met aansluiting op het regionale fietspaden netwerk.

Betaalbaarheid van woningen:

Door 63% betaalbare woningen te maken, wordt niet de volledige opbrengstpotentie van de locatie benut. Als gevolg van het woningbouwprogramma, is macro-aftopping van toepassing. Daardoor kan de gemeente niet volledig kostenverhaal toepassen, wat tot een hoger publiek tekort leidt.

Geef aan in welke mate de opgevoerde maatregelen bijdragen aan het creëren van externe salderingsruimte voor stikstof.

n.v.t.

2.2 Kerngegevens gevolgen bij geen bijdrage

Geef aan wat de gevolgen zijn voor het project als de bijdrage uit de Woningbouwimpuls niet wordt toegekend. Maak in 350 woorden aannemelijk dat deze effecten optreden. Ga daarbij expliciet in op de maatregelen conform 2.1.

Gevolg	Van toepassing?	Verwacht effect
Er kunnen minder woningen gerealiseerd worden	Ja	In plaats van 635 woningen, kunnen slechts 600 woningen gerealiseerd worden
De startbouw van woningen wordt vertraagd	Ja	12-24 maanden vertraging
Het aandeel betaalbare woningen wordt kleiner	Ja	In plaats van 63% bedraagt het aandeel betaalbare woningen dan nog 53%
Binnen de bestaande kaders is een exploitatiebijdrage vanuit de herontwikkeling van Tergooi (i.v.m. macro-aftopping) niet mogelijk. Wanneer de bijdrage uit de Woningbouwimpuls niet wordt toegekend, zal de gemeente Blaricum de (programmatische) randvoorwaarden moeten aanpassen, zodat macro-aftopping niet langer van toepassing is en de gemeente een (hogere) exploitatiebijdrage aan de ontwikkelaar kan opleggen. Het herzien van dit uitgangspunt zal leiden tot hernieuwde politieke discussie en besluitvorming over het gewenste programma. En daarmee tot een vertraging van 12-24 maanden.		
Wanneer de bijdrage uit de Woningbouwimpuls niet wordt toegekend, is aanpassing van het woningbouwprogramma nodig om de toerekenbare kosten van het Mobiliteitsperspectief te kunnen dekken. Dat heeft als gevolg dat er 45 extra vrije sector appartementen gerealiseerd moeten worden. Aangezien de vrije sector appartementen groter zijn dan de middeldure huur		

appartementen, gaat dit ten koste van maar liefst 80 betaalbare woningen. Op het totaal neemt het aantal woningen dan met 35 eenheden af.

3. Gegevens over de financiële businesscase

3.1. Begroting en onderbouwing van noodzakelijke maatregelen

Voor dit onderdeel dienen twee bijlagen verplicht en zo volledig mogelijk ingevuld te worden. Deze bijlagen maken integraal onderdeel uit van de aanvraag Woningbouwimpuls. De eerste bijlage betreft de spreadsheet 'Aanvraag Woningbouwimpuls (Bijlage 3)' en de tweede bijlage is de 'Toelichting noodzakelijke maatregelen en begroting (bijlage 4)'. Tot slot dient u een recent taxatierapport of waardebepaling bij te voegen ter onderbouwing van de inbreng- of verwervingswaarde (bijlage 5).

De spreadsheet 'Aanvraag Woningbouwimpuls' die ingevuld dient te worden bestaat uit zeven tabbladen:

- 3.1.a Instructieblad
- 3.1.b Begroting en prognose
- 3.1.c Plangebied en ruimtegebruik
- 3.1.d Opbrengsten uit grondverkoop
- 3.1.e Onderbouwing kostenverhaal
- 3.1.f Specificatie maatregelen
- 3.1.g Planning startbouw

De tweede bijlage bestaat uit een onderbouwing van de begroting, inclusief een toelichting op de noodzakelijke maatregelen. In de onderbouwing van de begroting wordt per begrotingspost gevraagd een toelichting te geven. Verwijs naar onderliggende documenten van de opgevoerde begrotingsposten, die de opgevoerde bedragen onderbouwen en voor de beoordeling kunnen worden opgevraagd.

Verder wordt in de bijlage gevraagd naar de volgende elementen:

- Een korte omschrijving van de maatregelen conform Artikel 2 van het besluit.
- Een toelichting op de toepassing van de PTP-criteria (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit).
- Een onderbouwing van de parameters voor kosten- en opbrengstenstijging indien deze afwijken van de standaard opgenomen parameters (2%).
- Een inschatting van de compensabele btw.

3.2. Optimalisatie kosten en opbrengsten

Omschrijf in maximaal 250 woorden wat u samen met marktpartijen gedaan heeft om de kosten en opbrengsten in het project te optimaliseren. Aan welke knoppen gedraaid is en welke afwegingen en keuzes zijn gemaakt³. Gebruik bijlage 4 om te benoemen waaruit de optimalisatie blijkt.

Maatregelen die genomen zijn om de (publieke) onrendabele top te beperken:

- In het kader van het duurzame mobiliteitsconcept is de parkeernorm met ca. 50% verlaagd.
- Om de haalbaarheid van de herontwikkeling te vergroten, zijn buiten de footprint van het bestaande gebouw 35 grondgebonden woningen toegevoegd, met hogere grondopbrengsten als gevolg.
- Om de haalbaarheid van de herontwikkeling te vergroten, wordt zoveel mogelijk van het bestaande ziekenhuis hergebruikt.

3.3. Medebekostiging door gemeente en medeoverheden

Laat zien welke overheden (exclusief de rijksoverheid) in welke mate bijdragen aan het bekostigen van het financieel tekort. Geef per bekostigende partij de omvang in euro's van hun bijdrage en vermeld hierbij de bron. Voeg bijlage 6 toe (documenten die de hardheid van de toegezegde bijdrage aantonen).

Partijen	Bijdrage	Bronverwijzing
a) Gemeente (in dit geval: gezamenlijke	EUR 1.349.761	Bijlage 1: begeleidende aanbiedingsbrief

³ U kunt daarbij bijvoorbeeld denken aan de samenstelling van het programma, het ruimtegebruik, de dimensionering van civiele werken, het omgaan met parkeren, de fasering van het project, etc.

bijdrage regiogemeenten)		
b) Andere (niet Rijk) overheden		

4. Gegevens over het woningbouwprogramma

4.1. Kerngegevens woningbouwprogramma

Geef hieronder aan wat het beoogde programma van het plan is.

Gegeven	Invulling
Totaal aantal bruto toe te voegen woningen.	635
Totaal aantal te slopen woningen	0
Totaal aantal netto toe te voegen	635
Waarvan netto toe te voegen categorie sociale huur	200
Waarvan door woningcorporatie (indien beschikbaar):	0
Waarvan netto toe te voegen in categorie middenhuur	200
Waarvan netto toe te voegen in categorie betaalbare koop	0
Percentage betaalbare woningen	63%
Startbouw eerste woningen	2023
Startbouw laatste woningen	2025

Geef in maximaal 250 woorden een toelichting op het gehanteerde aandeel betaalbare woningen in het woningbouwprogramma. Ga daarbij in elk geval in op de aansluiting op de lokale woningbehoefte en woonbeleid, regionale afspraken over programmering en de impact van de betaalbare woningen op de businesscase voor de bekostiging van publieke voorzieningen.

In de door gemeente Blaricum vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor Tergooi is bepaald dat 1/3 deel van het woningbouwprogramma is bestemd voor sociale huurwoningen, en 1/3 voor middeldure huurwoningen. Door toevoeging van 35 extra grondgebonden woningen aan het programma komt het totaal aandeel aan betaalbare woningen op 63%. De behoefte aan deze betaalbare woningen is in de Nota van Uitgangspunten aangetoond door te verwijzen naar de Woonvisie Blaricum 2017-2022 en de Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030. De regionale behoefte aan deze woningen is na vaststellen van de Nota van Uitgangspunten nog nader onderbouwd en onderschreven door de regiogemeenten, de Regio Gooi en Vechtstreek en de Provincie Noord-Holland in het Woonakkoord Gooi- en Vechtstreek (Atrivé, 11 mei 2021). Dit akkoord constateert dat er in Gooi- en Vechtstreek nog een tekort is aan bouwlocaties voor betaalbare woningen.

Het hogere aandeel betaalbare woningen in deze gebiedsontwikkeling heeft uiteraard een negatieve impact op de publieke businesscase, die met minder betaalbare woningen sluitend zou zijn. Dit is nader toegelicht bij het antwoord op vraag 2.2.

4.2. Betaalbaarheid van de woningen

Geef aan welke instrumenten worden gebruikt om de woningen langjarig betaalbaarheid te houden.

Maatregel	Toelichting	Invulling
Huisvestingsverordening	<i>In geval van schaarste kunnen gemeenten in een huisvestingsverordening opnemen dat huishoudens tot een bepaald inkomen in aanmerking kunnen komen voor sociale of middenhuurwoningen.</i> Zie: Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek 2019, art. 2.6, en Doelgroepenverordening 2020 gemeente Blaricum.	Ja
Prestatieafspraken	<i>Gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie kunnen met elkaar afspraken maken over onder andere de nieuwbouw van sociale huurwoningen en de huisvesting van bepaalde doelgroepen.</i> Zie: Prestatieafspraken Blaricum 2019-2022, Sectie A (betaalbaarheid en beschikbaarheid doelgroep) en B (nieuwbouw en doorstroming).	Ja
Uitgifte- of erfpachtovereenkomst	<i>Wanneer een gemeente eigenaar van de grond is waarop nieuwbouw gaat plaatsvinden heeft zij de mogelijkheid om bij overdracht van de grond nadere voorwaarden vast te leggen in de privaatrechtelijke uitgifte- of erfpachtovereenkomst.</i>	Nee

	De gemeente is geen eigenaar van de grond waarop nieuwbouw gaat plaatsvinden.	
Anterieure overeenkomst	<i>Wanneer een gemeente geen eigenaar is van de grond waarop nieuwbouw gaat plaatsvinden kan zij een anterieure overeenkomst sluiten met de grondeigenaar.</i> Anterieure overeenkomst moet nog gesloten worden.	Ja
Andere maatregelen in relatie tot langjarig betaalbaar houden van woningen		Nee

Geef in maximaal 200 woorden aan welke afspraken er per maatregel zijn gemaakt. Ga daarbij per vastgestelde maatregel in ieder geval in op afspraken omtrent de aanvangshuurprijs, zelfbewoningsplicht, anti- speculatiebeding en het aantal vierkante meters.

Blaricum beschikt over een Huisvestingsverordening en een Doelgroepenverordening. Deze verordeningen leggen regels vast terzake van:

- Zelfbewoningsplicht
- Doelgroepen voor sociale en middeldure huurwoningen
- Indexatie huurprijzen en beschikbaar houden van sociale en middeldure huurwoningen
- Instandhoudingstermijnen sociale en middeldure huurwoningen
- Minimale kwaliteitseisen sociale en middeldure huurwoningen
- Mogelijkheden om woningen met voorrang toe te wijzen aan huishoudens met maatschappelijke beroepen.

De anterieure overeenkomst zal worden gebruikt om deze voorschriften bindend van toepassing te verklaren (voor zover de verordeningen dat niet reeds gedaan hebben). In dit geval gaat het specifiek om het huisvesten van senioren en andere huishoudens met een zorgvraag (zie 4.3).

4.3. Doelgroepen voor te bouwen woningen

Geef aan in hoeverre specifiek gebouwd wordt voor bepaalde doelgroepen en beschrijf in maximaal 250 woorden welke instrumenten worden ingezet om woningen aan die doelgroepen toe te wijzen.

Doelgroep	Invulling	Bij benadering het aandeel
Studenten	Nee	
Starters	Nee	
Dak- en thuislozen (incl. uitstroom maatschappelijke opvang)	Nee	
Senioren	Nee	
Senioren met een zorgvraag	Ja	10%
Statushouders	Nee	
Arbeidsmigranten	Nee	
Anders, namelijk overige huishoudens met een zorgvraag en zorgmedewerkers	Ja	10%

De Nota van Randvoorwaarden vereist dat minimaal 20% van de woningen bestemd is voor zorgwonen, voor senioren en andere huishoudens met een zorgvraag (Gemeente Blaricum, Nota van randvoorwaarden herontwikkeling locatie Tergooi Blaricum, 28 april 2020). Dit wordt bereikt middels het hanteren van toewijzingsinstrumenten op basis van de gemeentelijke huisvestingsverordening en door het hanteren van privaatrechtelijke instrumenten, zoals een doelgroepenbepaling in anterieure overeenkomst, leveringsakten, etc.

In de verdere uitwerking zet de ontwikkelaar daarnaast in op het toewijzen van een deel van de woningen aan personen met maatschappelijke beroepen, namelijk zorgmedewerkers.

5. Gegevens over de kwaliteit van de leefomgeving

5.1. Kwaliteit van het plan

5.1.1 Ruimtelijke opzet

Geef in maximaal 300 woorden de samenvatting van de ruimtelijke opzet. Ga hierbij in ieder geval in op de keuze voor het type woonmilieu op de projectlocatie, afstand tot dagelijkse voorzieningen, voldoende maatschappelijke voorzieningen om de nieuwbouwontwikkeling te accommoderen, parkeernorm en de manier waarop de ambitie voor de ruimtelijke kwaliteit later in het proces geborgd is. Voeg bijlage 7 toe. Verwijs waar nodig naar brondocumentatie.

Tergooi ligt op een schitterende locatie in Blaricum. Op enkele minuten fietsen van het centrum van Blaricum, evenals Laren, waar een rijk voorzieningenaanbod en aantrekkelijke landschappen en parken elkaar in balans houden. Aan de oostkant van het terrein grenst de heide en ligt een aaneengesloten gebied voor prachtige wandelingen en fietstochten. Het Tergooi terrein vormt een ankerpunt voor zijn omgeving. De visie voor herontwikkeling herkent en erkent deze bijzondere kwaliteiten en gaat, a.h.v. 10 principes respectvol om met de waarden van deze locatie:

1. De mens centraal
2. Dorps opzet met buurtschappen
3. Landschap als identiteitsdrager
4. Verbinding met de geschiedenis van de plek
5. Iedereen woont in het groen
6. Flexibiliteit in ontwikkeling
7. Een landschap voor iedereen
8. Voor iedereen een thuis bieden
9. Collectiviteit als verbindende kracht
10. Toekomstgerichte duurzame wijk

Op basis hiervan ontstaat er een gemengd woonmilieu dat voor veel doelgroepen aantrekkelijk is. Onafhankelijk van zorgvraag of financiële reikwijdte biedt het programma gelegenheid om hier te wonen. Daarnaast kent het gebied ook in de toekomst zorg en welzijnsfuncties die voor dorp en regio van belang zijn. De bewoners profiteren hier extra van, omdat passende horeca en kleinschalige detailhandel in het gebied voorzien is. Hierdoor kunnen huishoudens die minder mobiel worden in Tergooi langer zelfstandig wonen.

In de ruimtelijke uitwerking staat langzaam verkeer centraal. Zo is er veel ruimte om elkaar te ontmoeten en van de fraaie ligging in het landschap te genieten. Vanuit Knooppunt Crailo is Tergooi straks optimaal op het regionale fiets- en HOV-netwerk aangesloten. De privéauto vormt het sluitstuk.

5.1.2. Lokale thema's

Leg in maximaal 250 woorden uit hoe het ruimtelijke plan bijdraagt aan het grote(re) geheel van (lokale) opgaven, zoals klimaatadaptatie, waterhuishouding en de energietransitie. Geef minimaal drie voorbeelden waaruit dat blijkt.

Aangezien de NvR is vastgesteld, en over de visie van de ontwikkelaar (Inspire Real Estate e.a., "Een Gooi naar de toekomst", 30 april 2021) nog door gemeente besloten wordt, benoemen we hier zowel het kader vanuit de NvR als de beantwoording in de visie.

Buurtschap ingepast in landschap

NvR: Toekomstige bebouwing doet recht aan karakter van dorp Blaricum. Toekomstige bouwvolumes bevinden zich grotendeels ter plaatse van huidig bouwvlak van het ziekenhuis en ten noorden daarvan. Groene rand rondom terrein blijft gehandhaafd.

De visie geeft het gebied vorm als een Goois Buurtschap dat zich ontspannen in de bosrijke omgeving voegt. Een 'nieuw dorp' dat het landschap omarmt als natuurlijke drager van losse en compacte gebouwen. Gestreefd wordt naar reductie van 10-15% verhard oppervlak t.b.v. een groene, klimaatadaptieve inrichting.

Gemengd programma

NvR: Naast wonen is er ruimte voor een regionaal medisch centrum en ambulancepost, inclusief

medische en paramedische voorzieningen. Ook eist de NvR minimaal 20% zorgwonen. In de visie wordt een woon-zorglandschap gecreëerd, met wonen, medisch centrum, ambulancepost, intramuraal zorgwonen (PG). Dit wordt direct gekoppeld aan het duurzaamheidsdenken, waarin het begrip 'collectief' centraal staat. Energiewinning en -uitwisseling gebeuren buurt-breed.

Circulair bouwen

NvR: Circulair bouwen vormt het uitgangspunt.

Dit krijgt in de visie uitwerking in de vorm van een 'werkelijk circulaire wijk', die op alle schalen verbonden is. Tergooi wordt een showcase voor innovatie in groen, met nieuwe technologieën voor voedselproductie en stedelijke biodiversiteit. D.m.v. 'Urban Mining' maakt ontmanteling van de bovenbouw van het ziekenhuis maximaal hergebruik van materialen en grondstoffen mogelijk. Bijkomende voordelen zijn: minder overlast, minder stikstof-emissie, besparing van schaarse grondstoffen, reductie milieubelasting.

5.1.3. Omgevingsbeleid

Leg in maximaal 150 woorden uit welke relatie er is tussen het plan en lokale of regionale beleidskaders. Geef daarbij aan welke beleidsdoelen (anders dan onder 5.1.2) zijn meegekoppeld in het plan. Denk bijvoorbeeld aan beleid op het gebied van leefbaarheid.

Provinciaal beleid:

Omgevingsvisie NH2050 geeft de visie op de fysieke leefomgeving weer. Hierin benoemt de provincie een achttal hoofdthema's: Klimaatverandering, Bodem-, water- en luchtkwaliteit, Natuur en biodiversiteit, Economische transitie, Energietransitie, Mobiliteit en Landschap en Verstedelijking. Herontwikkeling Tergooi beantwoordt hieraan, doordat ontwikkeld wordt in bestaand stedelijk gebied, in aansluiting op OV, met respect voor landschap, natuurinclusief, en op een wijze die de ecologische verbinding over de A1 respecteert en versterkt.

Regionaal beleid:

Regio Gooi en Vechtstreek zet in haar woonvisie 2016-2030 in op drie sleutelambities: 1. Beweging op de woningmarkt; 2. Identiteit en diversiteit; 3. Samenwerking. Het plan voor Tergooi geeft invulling aan de gewenste groei van woonmilieus, op een wijze die de identiteit van de plek versterkt. Bovendien zal door de inzet op een woonzorglandschap doorstroming op woningmarkt plaatsvinden. Ontwikkeling nabij Knooppunt Crailo, met de beoogde versterking van de OV-functie en fietsverbinding past bij het uitgangspunt van regionale samenwerking.

5.1.4. Omgevingsmanagement

Leg in maximaal 150 woorden uit hoe de betrokkenheid van belanghebbenden (omwonenden, grond- en vastgoedeigenaren, etc) in het planproces is georganiseerd.

De NvR is tot stand gekomen op basis van dialoog tussen het Tergooi Ziekenhuis en de gemeente Blaricum. Het Tergooi Ziekenhuis heeft als initiatiefnemer voor de herontwikkeling ronde tafelgesprekken gevoerd met omwonenden om haar inzet voor de NvR mede te bepalen. Daarnaast hebben de gemeente en het Tergooi Ziekenhuis in september 2019 gezamenlijk een inloopavond georganiseerd waarop omwonenden en belanghebbenden hun ideeën konden inbrengen.

Bij het maken van de Visie door DHG/ Projectvennootschap Blaricum BV zijn regionale partners betrokken, zoals het Tergooi Ziekenhuis en de Ambulancevoorziening. DHG ziet de gemaakte visie als uitgangspunt voor een verder participatieproces, waarbij belanghebbenden en omwonenden zullen worden uitgenodigd om mee te denken. Dit vervolgproces start met een stakeholderbijeenkomst in sept/okt 2021 (INSPIRE Real Estate e.a., Een gooi naar de toekomst, 30 april 2021, p.139).

5.2. Mix van functies

Geef zoveel mogelijk kwantitatief de beoogde te realiseren mix van functies in het plan aan als percentage van de totaal gerealiseerde m² gbo.

Categorie	Invulling
Wonen	98% van het totaal

Werken	
Voorzieningen (zorg)	2% van het totaal

5.3. Mobiliteitsaspecten

Geef in maximaal 300 woorden aan of de infrastructurele maatregelen ingrepen bevatten die direct op en/of aan het areaal⁴ van het Rijk aantakken. Ga hierbij in op:

- Het te verwachten mobiliteitsprofiel, de te verwachten verdeling van (nieuwe) reizigers over de verschillende vervoerswijzen van de beoogde doelgroep van het plan en in hoeverre dit aansluit bij de aanwezige (en eventuele nieuwe) infrastructuur
- Of er voldoende capaciteit is op de bestaande (rijks)infrastructuur om de nieuw gegenereerde mobiliteit op te vangen
- Of bekostiging van eventueel toe te voegen capaciteit hiervan plaatsvindt binnen het Infrafonds (en later Mobiliteitsfonds)
- Of er besluitvorming binnen het bestuurlijk overleg MIRT heeft plaatsgevonden en er een MER-procedure is doorlopen.

In het mobiliteitsprofiel van Tergooi worden de fietser en voetganger op één gezet. Er wordt een situatie gecreëerd waarbij het voor de hand ligt om de fiets in plaats van de auto te pakken. Bewoners stallen hun fietsen en laden ze op in uitstekend bereikbare inpandige fietsenstallingen. Deze zijn sociaal veilig, liggen op de begane grond, staan in directe verbinding met het wooncomplex en zijn via een automatische deur te bereiken. Als onderdeel van Mobiliteitsperspectief Knooppunt Crailo wordt een nieuwe fietsverbinding onder de A1 gerealiseerd. Hierdoor wordt het hart van Tergooi verbonden met de fietsroutes naar Blaricum, Bussum Zuid, Huizen, Laren en Hilversum. Daarmee liggen ook drie treinstations straks op fietsafstand. Pal naast Tergooi ligt een Hoogwaardig Openbaar Vervoer halte die door enkele snelle buslijnen wordt aangedaan. Naast de fiets en openbaar vervoer wordt deelmobiliteit beschikbaar gesteld: elektrische deelauto's, e-bikes en e-stappen.

Dit duurzame mobiliteitsprofiel is enkel mogelijk dankzij realisatie van Mobiliteitsperspectief Knooppunt Crailo, dat voorziet in ontvlechting van fiets- en autoverkeer, verbetering van langzaam verkeersverbindingen en versterking van het OV-knooppunt. Bovendien worden capaciteitsproblemen in de A1 corridor (mede als gevolg van herontwikkeling Tergooi) hiermee voorkomen.

Mobiliteitsperspectief Knooppunt Crailo is gebaseerd op bestuurlijke uitgangspunten die voortkomen uit de ambities voor het knooppunt in het MIRT Onderzoek Oostkant Amsterdam. Daarin wordt gepleit voor:

- Inzetten op een goede multimodale bereikbaarheid
- Benutten en versterken van de samenhang van het mobiliteitssysteem
- Verbeteren kwaliteit OV
- Ontwikkelen van OV-knooppunten
- Voorkomen van sluipverkeer
- Stimuleren van gebruik fiets

Er wordt komend jaar gewerkt aan een aanvraag voor medebekostiging door het Rijk via subsidieregelingen voor verkeersveiligheid en fiets.

Voor de herontwikkeling van het Tergooi terrein is geen MER procedure doorlopen.

⁴ Hoofdwegennet, gronden in beheer van het Rijk

6. Gegevens over de hardheid van het plan

6.1. Kerngegevens project

Ga in op de status en organisatie van het project

Gegeven	Invulling
Juridisch planologische status van het project	Het project is gedeeltelijk realiseerbaar onder vigerend bestemmingsplan (+/- 75% van het programma, inclusief parkeervoorziening). Om het project volledig te kunnen realiseren is een bestemmingsplanherziening nodig.
Rol van gemeente in de ontwikkeling	Passief grondbeleid, gemeente is kaderstellend
Verdeling van het grondeigendom	100% privaat
Voorziene (kwartaal en) jaar wijziging bestemmingsplan.	Q2 2023
Voorziene (kwartaal en) jaar ondertekenen anterieure overeenkomst(en)	Q2 2022

6.2. Deelgebieden

Geef – indien van toepassing – aan wat de startbouw van de verschillende deelfases wordt en geef aan of en wanneer voor deze deelgebieden een planologisch kader wordt vastgesteld. Geef tot slot aan waarom er niet voor gekozen is om het projectgebied te beperken tot de eerste deelfase.

De Herontwikkeling Tergooi Blaricum valt niet uiteen in deelgebieden.

6.3. Huidige status van het plan

Geef aan of de volgende processen zijn gestart, lopende zijn of reeds zijn afgerond. Laat staan wat van toepassing is;

Checklist huidige status plan	Invulling
Is er een door B en W vastgesteld document met daarin de ruimtelijke, programmatische en financiële randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling?	Ja, afgerond (Gemeente Blaricum, Nota van randvoorwaarden herontwikkeling locatie Tergooi Blaricum, 28 april 2020)
Is er een gemeentelijke grondexploitatie?	Nee
Is er een communicatieproces opgestart?	Ja, lopend
Zijn de benodigde onderzoeken naar de te ontwikkelen locatie uitgevraagd?	Ja, lopend

Omschrijf hiernaast in maximaal 300 woorden de huidige status van het project, en de belangrijkste mijlpalen die nog bereikt moeten worden om tijdig te kunnen starten met de bouw. Beschrijf daarvoor de planologische status, de planning van het bestemmingsplan, de ontwerpstatus en de stand van zaken rondom de benodigde overeenkomsten, afspraken en communicatie met derden. Verwijs zoveel mogelijk naar concrete mijlpalen die bereikt zijn, en benoem de nog te doorlopen stappen tot startbouw.

Het Tergooi Ziekenhuis realiseert in Hilversum een nieuw ziekenhuis en zal per 2023 alle acute, intensieve en klinische zorg concentreren in dit nieuwe ziekenhuis. De locatie Tergooi Blaricum komt daarmee (op een klein deel dat achterblijft na) beschikbaar voor een nieuwe functie.

In oktober 2020 is het eigendom van het Tergooi terrein in Blaricum overgegaan van het Tergooi Ziekenhuis op de private ontwikkelaar (DHG).

De gemeente Blaricum heeft in april 2020 de Nota van Randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het Tergooi terrein vastgesteld.

Reeds in 2014 heeft gemeente Blaricum een bestemmingsplan voor de locatie Tergooi vastgesteld dat de realisatie van woningen toestaat. Het programma zoals benoemd in de NvR kan voor +/- 75% worden gerealiseerd onder het vigerend bestemmingsplan.

In april 2021 heeft DHG/ Projectvennootschap Blaricum BV haar stedenbouwkundige visie/

schetsontwerp op de toekomst van het Tergooi terrein gepresenteerd. Deze visie laat zien hoe de programmatische doelstellingen van de NvR gerealiseerd kunnen worden en op onderdelen kunnen worden overtroffen. Dit schetsontwerp voldoet echter niet volledig aan de ruimtelijke uitgangspunten van de NvR, als ook niet aan de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan.

Te realiseren mijlpalen voor het tijdig starten met de bouw van de eerste woningen:

- Besluitvorming gemeente Blaricum over visie; Prognose: Q4 2021
- Anterieure overeenkomst; Prognose: Q2 2022
- Bestemmingsplanwijziging en/of vergunningverlening; Prognose: Q2 2023
- Verlaten locatie door Tergooi Ziekenhuis; Prognose Q2 2023 (contractueel vastgelegd)

6.4. Provinciaal beleid

Geef in 250 woorden aan welke rol de provincie heeft in het project en hoe het project past in het provinciale (omgevings)beleid. Ga daarbij ten minste in op:

- (1) Welke rol en betrokkenheid die provincie heeft in het project;
- (2) Welke onderdelen van het plan nog afstemming met de provincie vergen;
- (3) Welke formele processtappen met de provincie nog doorlopen moeten worden, zoals bestemmingsplanwijzigingen, afspraken tussen provincie-gemeente of relevante besluitvorming over het project.

Het plan past binnen het Provinciaal omgevingsbeleid en heeft de steun van de Provincie Noord-Holland, zoals blijkt uit de steunverklaring van de Provincie.

Subsidies en bijdragen: De provincie is als gesprekspartner en subsidieverstrekker/ investeerder betrokken bij de ontwikkeling van Knooppunt Crailo. Zij betaalt mee aan het niet-toerekenbare deel van het knooppunt. De provincie draagt daarnaast op diverse manieren financieel bij aan het realiseren van HOV-verbindingen in het Gooi. Zie bijvoorbeeld de investeringen van de provincie in het Stationsgebied Hilversum: één van de bestemmingen die vanaf Tergooi/ Knooppunt Crailo per HOV bereikt kunnen worden.

Provinciale omgevingsvisie: De provincie zet in op het vergroten van de agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem, bestaande uit een samenspel van grotere en kleinere kernen, waar Tergooi onderdeel van uitmaakt. Ruimte voor wonen en werken wordt zoveel mogelijk binnenstedelijk gevonden en om de groei van het verkeer in goede banen te leiden, wordt in alle verkeersnetwerken geïnvesteerd, waaronder openbaar vervoer. In dat kader heeft DHG/ Projectvennootschap Blaricum BV haar stedenbouwkundige visie/ schetsontwerp reeds bij de provincie getoetst. In de volgende fase worden gesprekken over de precieze programmatische invulling gevoerd.

HOV in het Gooi: Noord-Holland investeert in een frequente, snelle en betrouwbare HOV-verbinding van het Gooi naar Amsterdam, Schiphol en Almere. De ontwikkeling Tergooi sluit aan op deze HOV verbinding (en op het genoemde metropolitaan systeem) door middel van het Knooppunt Crailo.

Stappen die nog met de Provincie Noord-Holland moeten worden doorlopen zijn:

- Afstemming over precieze programmatische invulling stedenbouwkundige visie
- Overleg over bestemmingsplanwijziging
- Afspraken over provinciale investeringen in Knooppunt Crailo

6.5. Risico's project

Beschrijf in maximaal 300 woorden de voor dit project specifieke risico's en de concrete maatregelen die voor die risico's voorzien worden. Geef hierbij aan of risico's betrekking hebben op de projectomgeving, projectorganisatie en het te realiseren project. Ga ook in op de afspraken die hierover met derden zijn gemaakt of dienen te worden gemaakt. Benoem ook welke risico's effect kunnen hebben op het planologische proces en de planning naar startbouw. Verwijs waar nodig naar brondocumentatie.

Het project kent de volgende risico's:

- Politieke besluitvorming [projectomgeving]: gemeente Blaricum dient nog te besluiten over de visie van DHG als antwoord op haar Nota van Randvoorwaarden. Dit kan vertraging in het planologische proces (en daarmee startbouw) tot gevolg hebben.
- Planologisch juridische procedures [projectomgeving]: de doorlooptijd, en bezwaar en beroep, kunnen vertraging in het planologische proces (en daarmee startbouw) tot gevolg hebben.
- Flora en fauna [project]: de zeer volwassen flora en fauna in het gebied, bescherming i.r.t. het aangewezen BPL en het naastgelegen ecoduct, dicteren mogelijk de herontwikkeling van het perceel voor wat betreft de bouwvolumes buiten de footprint van het huidige ziekenhuis. Eventuele effecten op proces en planning zijn nog niet bekend.
- Bouwkundige kwaliteit van het casco [project]: over de kwaliteit en status van het bouwkundig casco is nog weinig bekend. In de nadere uitwerking worden de mogelijkheden wat betreft hergebruik (i.r.t. kwaliteit) nader onderzocht. Dit heeft geen effect op het planologische proces en de planning.
- Marktrisico's [project]: er is een significante toevoeging aan de planvoorraad van de gemeente Blaricum voorzien. Zoals in ieder ontwikkelingstraject is ook hier onbekend hoe de markt zich ontwikkelt (woningbehoefte, betaalbaarheid, stijging (bouw)kosten, etc.). Deze ontwikkelingen kunnen effect hebben op proces en planning.
- Huur Tergooi Ziekenhuis [projectomgeving]: de realisatie van het nieuwe ziekenhuis in Hilversum verloopt conform planning. Desondanks is er een theoretisch risico dat het Tergooi Ziekenhuis gebruik maakt van de optie om de huur van de locatie Blaricum met 1 jaar te verlengen, wat de projectplanning zou vertragen. In dat geval zal echter wel in 2024 gestart worden met realisatie van de parkeervoorziening en grondgebonden woningen.

Veel van deze (project)risico's volgen uit de kaders van de NvR (Gemeente Blaricum, Nota van randvoorwaarden herontwikkeling locatie Tergooi Blaricum, 28 april 2020). In haar visie (h)erkent en ondervangt DHG deze risico's met concrete, kwalitatieve maatregelen.

6.6. Samenwerking met marktpartijen

Licht in 200 woorden toe of en hoe marktpartijen zijn betrokken bij het plan. Ga hierbij in op eventuele afgesloten (intentie)overeenkomsten, samenwerkingsverbanden (zoals grondexploitatie maatschappij, een wijkontwikkelingsmaatschappij of anderszins), de frequentie van overleggen en grondposities.

De locatie Tergooi Blaricum is in eigendom bij één eigenaar (DHG/ Projectvennootschap Blaricum BV) die een projectorganisatie heeft ingericht om de herontwikkeling van Tergooi tot stand te brengen.

De ontwikkelaar heeft zijn visie op de toekomst van de locatie gepresenteerd. Alle grondposities die benodigd zijn voor realisatie van de NvR en de visie zijn beschikbaar.

De eigenaar en gemeente Blaricum voeren tweewekelijks afstemmingsoverleg en werken op basis van een gemeenschappelijke planning aan een planologisch-juridisch kader en anterieure overeenkomst om de ontwikkeling conform NvR (en indien partijen daartoe besluiten eveneens de visie van de eigenaar) tot stand te brengen.

Eigenaar heeft reeds een huurovereenkomst met Tergooi Ziekenhuis voor 900 m² medisch centrum. Er ligt een optieovereenkomst met Rosewood (financier/ belegger) die het doel heeft het deel van het programma aan huurwoningen af te nemen.

Bijlage A: Overzicht van aan te leveren bijlagen

U wordt gevraagd om de volgende bijlagen aan het aanvraagformulier toe te voegen:

Bijlage	Omschrijving	Bijlage bij onderdeel
1.	Begeleidende aanbiedingsbrief van het college van B en W.	
2.	Een document (max 2 A4) met kaartmateriaal die het projectgebied eenduidig aangeeft.	1.2.
3.	Spreadsheet aanvraag Woningbouwimpuls	3.1.
4.	De toelichting op de noodzakelijke maatregelen en de begroting	3.1.
5.	Recent taxatierapport of waardebepaling bij te voegen ter onderbouwing van de inbreng- of verwervingswaarde	3.1.
6.	Een document met de ruimtelijke opzet zoals het stedenbouwkundig plan en/of ontwerp of een aanverwant document waaruit blijkt hoe de woningen, maatregel(en) en de voorzieningen binnen het plan zijn ingepast en hoe de kwaliteit van het plan geborgd wordt. Bij voorkeur een samenvatting (van verschillende documenten). Verwijs eventueel naar andere beschikbare documenten.	5.1.
7.	Optioneel: verklaringen van bij het project betrokken partijen (zoals marktpartijen, corporaties en de provincie). U wordt verzocht deze documenten in één bijlage aan te bieden.	6.2. en 6.4.
8.	Optioneel: vrije bijlage (maximaal 10 pagina's)	