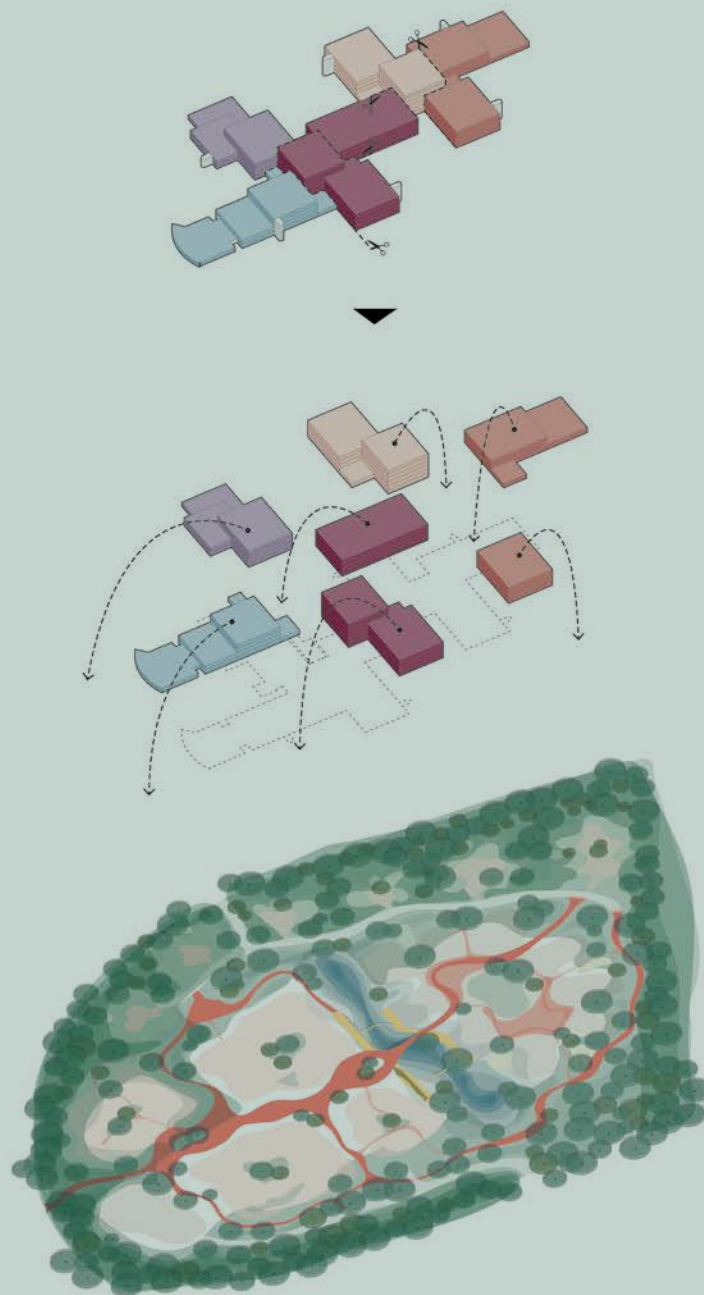


VISIE 2.0

WOONZORGLANDSCHAP BLARICUM

VOORMALIG TERGOOI TERREIN
BLARICUM



10 MAART 2023

INHOUD

INLEIDING	5
1. HISTORIE EN LOCATIE	7
2. DE VISIE	11
2.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	11
2.2 HET CONCEPT	15
2.3 WAT IS EEN WOONZORGLANDSCHAP	16
3. AMBITIES	18
3.1 PROGRAMATISCHE AMBITIES	18
3.2 RUIMTELIJKE AMBITIES	19
3.3 ESSENTIEKAART	24
4. DE OPZET	26
4.1 RAAMWERK	26
4.2 PLAN	32
4.3 PROGRAMMA IN MASSA	34
4.4 VERKEER	36
4.5 FLORA EN FAUNA	40
4.6 DUURZAAMHEID	42
4.7 ENERGIEVISIE	44
4.8 EEN GOOISCHE HUB	45
6. NAWOORD	46
TEAM	48



INLEIDING

EEN INTEGRALE STRATEGIE

Met gepaste trots presenteren wij onze visie op de toekomst van het voormalige Tergooi terrein aan de Rijksstraatweg te Blaricum. Wij nemen u graag mee in onze gedachten over de toekomst van deze locatie.

Met een professioneel en multidisciplinair team zijn wij aan de slag gegaan om het volgende hoofdstuk in het bestaan van het terrein te kunnen schrijven. Het ziekenhuisgebouw van Tergooi Blaricum ligt op een schitterende locatie in Blaricum. Binnen enkele minuten ben je op de fiets in het centrum van het oude dorp Blaricum, maar ook in Laren en Gooise Meren met een rijk voorzieningenaanbod en een bijzonder aantrekkelijke landschappelijke omgeving. Aan de oostkant van het terrein grenst de heide en ligt een aaneengesloten gebied voor prachtige wandelingen en fietstochten. Na het vertrek van Tergooi naar haar nieuwe ziekenhuis in Hilversum, doet er zich een kans voor om een nieuwe invulling te geven die past bij de veranderende woonmarkt, de behoeften in de regio en de maatschappelijke tendens.

Deze locatie wordt in onze visie een plek waar mensen kunnen verblijven, wonen, werken, genieten van alle faciliteiten gericht op gezondheid en welzijn alsook het verkrijgen van zorg wanneer dat nodig is. Een combinatie van een regionaal medisch centrum van het ziekenhuis, woonzorgvoorzieningen, intramurale zorg, woningen voor zorgmedewerkers, alsook vrijstaande woningen, maakt dit mogelijk. Daarbij horen ook diverse centrale voorzieningen. En dat allemaal prachtig gelegen in de te koesteren bosrijke omgeving.

In onze gedachten over de toekomst van dit terrein vormt "kwalitatief" verblijf het speerpunt. Een innovatief woonzorglandschap waarin diverse doelgroepen kunnen wonen en verblijven. Waar het prettig wonen is in het groen, maar er ook antwoord kan worden gegeven op een zorgvraag die ontstaat of een zorgvraag die er al is. Waar de sociale component en het elkaar ontmoeten vanzelfsprekend wordt. In die toekomst is deze locatie een plek waar onze doelgroepen zo aangenaam mogelijk kunnen verblijven met alle benodigde voorzieningen op het terrein. Samen gezond en gezellig oud worden.



**HET SANATORIUM HOOG LAREN
STOND ONGEVEER OP DE PLAATS
VAN WAAR NU HET ZIEKENHUIS
STAAT. VANWEGE DE GOEDE
LUCHTKWALITEIT ONTSTONDEN IN
HET GOOI MEERDERE SANATORIA.
DE RELATIE MET HET LANDSCHAP,
FRISSE LUCHT EN DE OVERGANG
VAN BINNEN NAAR BUITEN STONDEN
HIER CENTRAAL.**

1. HISTORIE EN LOCATIE

BLARICUM, AUTHENTIEK DORP IN HET GOOI

Blaricum is van oorsprong een waterrijk brinkdorp waarvan veel boerderijen bewaard zijn gebleven. De natuur, de rust en de schone lucht trok vrije geesten uit de stad Amsterdam aan. Langzaamaan veranderde Blaricum van boerderijdorp naar kunstenaarsdorp. In de jaren '70 werd de wijk Bijvanck gebouwd volgens de stedenbouwkundige opvattingen uit die tijd. De vele woonerven bieden ontmoetingspunten en veel groen. Bijbehorende waarden uit die tijd zijn kleinschaligheid, knusheid en sociaal contact. Inmiddels is ook de Blaricummermeent gebouwd, een waterrijke wijk aan de noordzijde van Blaricum, met een structuur gebaseerd op de oude polderverkaveling en een dorps uitstraling. Blaricum kenmerkt zich nog altijd door het landelijke en dorps karakter. De dorpskern van Blaricum is een beschermd dorpsgezicht.

Blaricum wordt gezien als een pittoresk dorp, als een oase in de drukke Randstad, op kleine afstand van Amsterdam, Amersfoort, Utrecht en Almere. Bewoners en ondernemers waarderen het mooie vrije wonen in het groen en de bossen. Blaricum is een zelfstandige gemeente die samen met de overige gemeenten in het Gooi deel uitmaakt van de regio Gooi & Vechtstreek en de Metropoolregio Amsterdam (MRA).

DE LOCATIE, EEN REIS DOOR DE GESCHIEDENIS

Vanaf 1903 was er op de locatie het sanatorium Hoog Laren gevestigd. Het sanatorium werd opgericht ten bate van Amsterdamse tuberculoselijders. Vanaf het eerste moment was er vrijwel een constante groei in het aantal bedden.

Aanvankelijk was er plaats voor 40 patiënten, ze verbleven in draaibare veranda's om de hele dag in de zon te kunnen liggen. In 1906 kwam er een woning voor de geneesheer-directeur op het terrein. Om nog meer ruimte voor patiënten te maken vertrokken de verpleegsters in 1916 naar een aangekochte villa die grensde aan het terrein. In de jaren twintig ging de capaciteit van 92 naar 170 bedden door de bouw van een nieuw mannen- en vrouwenpaviljoen. Op het terrein verschenen ook andere bijgebouwen. Zo was er een werkplaats, waar 25 mannelijke patiënten arbeidstherapie genoten. Uiteindelijk groeide het aantal bedden uit tot 600 in het begin van de jaren veertig.

In de jaren vijftig nam het aantal patiënten drastisch af en kon het sanatorium niet langer exclusief voor tuberculose geëxploiteerd worden. Er kwamen ook andere afdelingen en Hoog Laren veranderde in een klein ziekenhuis. In de jaren tachtig werd het een verpleeghuis voor terminaal zieken en mensen met dementie. Het gebouw werd in 1986 gesloopt en op de locatie van het sanatorium werd in 1991 het streekziekenhuis Gooi-Noord geopend. In 2006 besluiten ziekenhuis Gooi-Noord en ziekenhuis Hilversum samen verder te gaan als Tergooi Ziekenhuizen en fuseren als een ziekenhuis op twee locaties. De vraag om in te spelen op de vernieuwingen in de zorg leiden in 2011 tot het besluit te bouwen aan een nieuwe hoofdlocatie in Hilversum. Vanaf mei 2023 wordt daar alle acute, intensieve en klinische zorg van de huidige locaties van Blaricum en Hilversum geconcentreerd. De locatie in Blaricum komt vrij voor een nieuwe invulling.



1850
Een plek in natuur



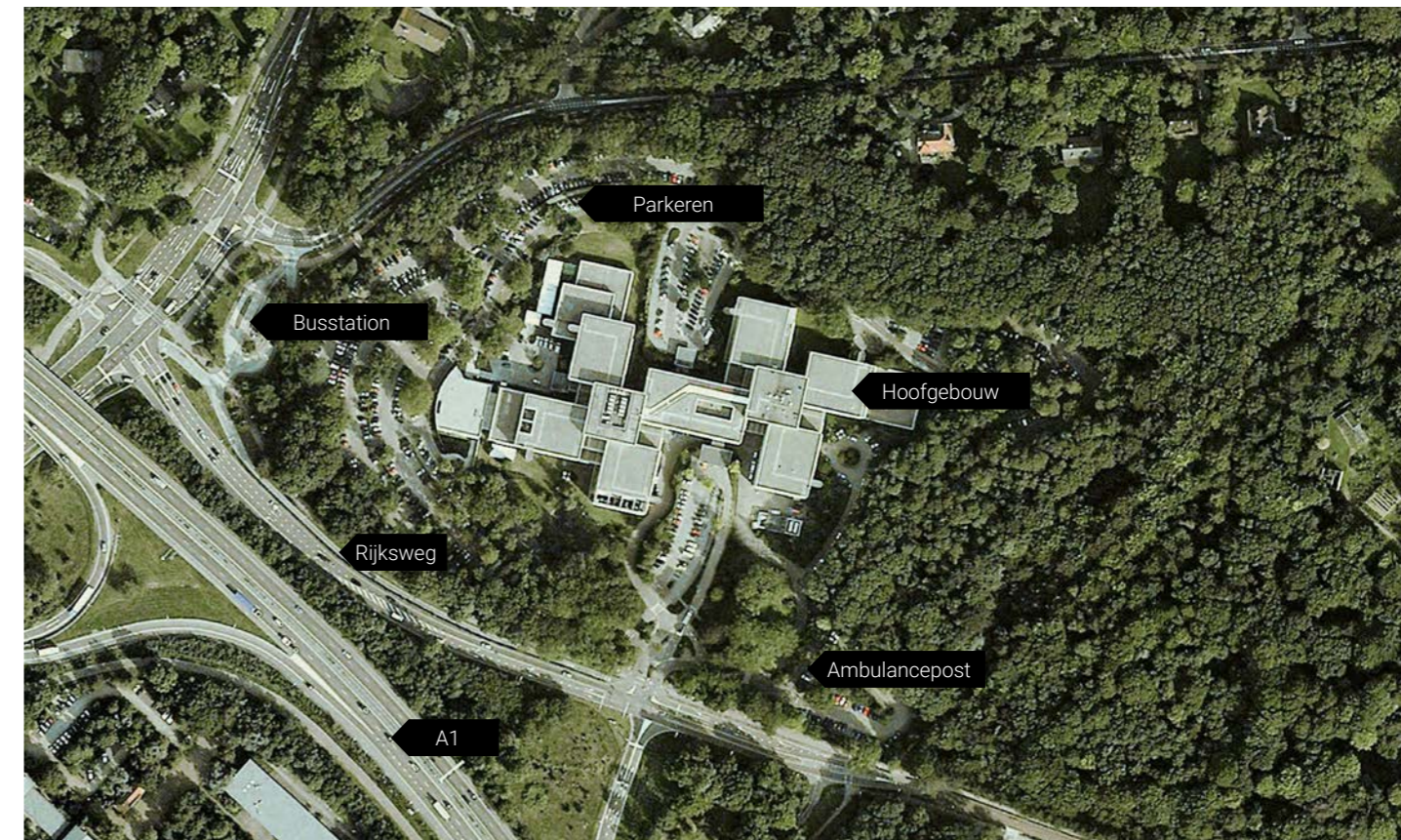
1906
Sanatorium Hoog-Laren

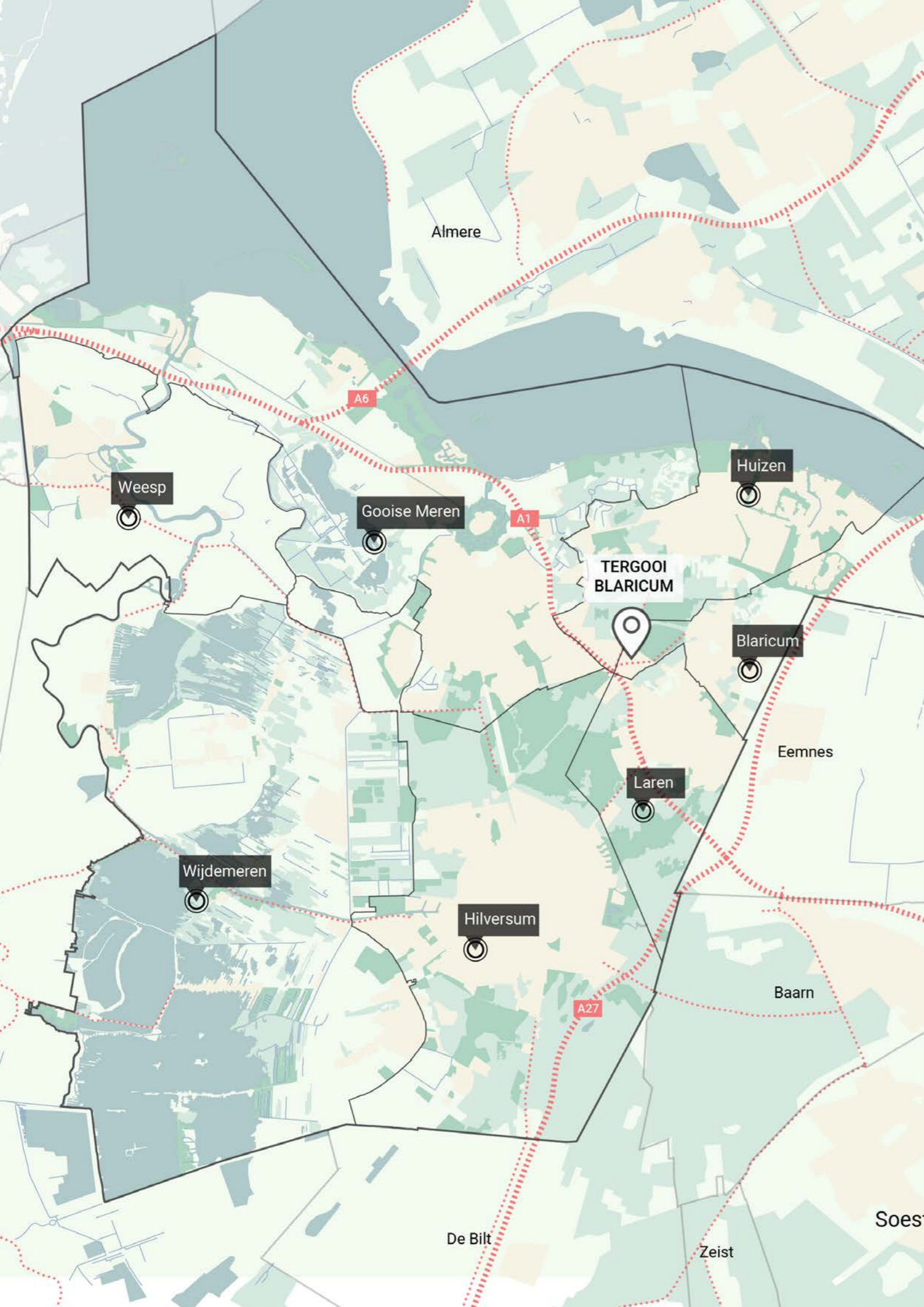


1973
A1 en infrastructurele bouwwerken sluiten het gebied af

DE LOCATIE NU

Het terrein is circa 80.010 m² groot en kent dus sinds 1903 een zorginvulling. Het terrein heeft nu een maatschappelijke bestemming met een regionaal ziekenhuis (met aanbod van medische specialistische basiszorg, inclusief 24/7 spoedeisende hulp en acute verloskunde, een separate huisartsenpost met apotheek en een ambulancepost). Rondom het bestaande ziekenhuisgebouw liggen 738 parkeerplaatsen. De locatie is gelegen aan de rand van de gemeente Blaricum in een bijzonder bosrijke omgeving nabij de heide op de grens met de gemeente Laren en omringd door de gemeenten Huizen en Gooise Meren. De hoofdstructuur wordt gevormd door het landschap, de bestaande bomen en de glooiende structuur. De locatie is bijzonder goed bereikbaar door de directe ligging aan de snelweg A1, afslag 8 Blaricum. Aangrenzend bevindt zich een hoogwaardig OV bushalte, een knooppunt voor de hele regio.





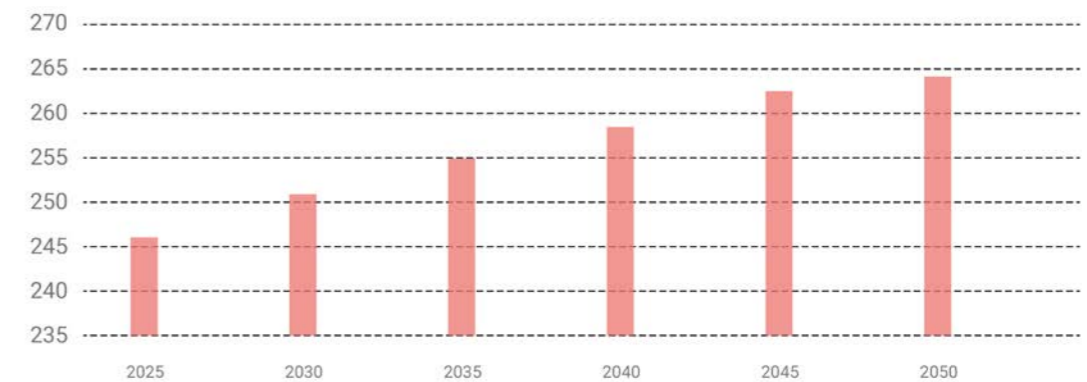
2. DE VISIE

2.1 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

BEVOLKING GOOI & VECHTSTREEK

Om de juiste strategische beslissingen te kunnen nemen voor de nieuwe invulling van het terrein is kennis en inzicht nodig van de ontwikkeling van de markt. De zelfstandige gemeente Blaricum vormt samen met de gemeente Laren, Huizen, Gooise Meren (Bussum, Naarden, Muiden, Muiderberg), Hilversum, Wijdmeren en Eemnes de regio Gooi & Vechtstreek en maakt deel uit van de metropoolregio Amsterdam (MRA). De regio Gooi & Vechtstreek heeft 249.260 inwoners (bron: CBS - aantal inwoners per 1-1-2022).

TOTAL AANTAL INWONERS GOOI & VECHTSTREEK

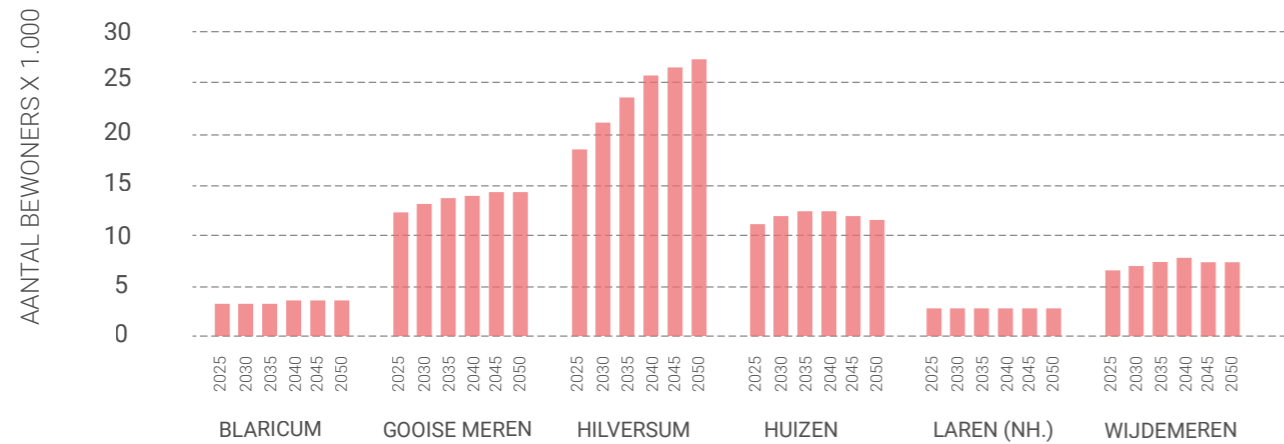


DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

In de komende jaren neemt weliswaar de totale bevolking in de regio verder toe. De bevolking van de gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Huizen, Laren en Wijdmeren daarentegen blijft stabiel.

Wat vooral opvalt is de gemiddeld hogere vergrijzing binnen de regio ten opzichte van Nederland. Er is sprake van een dubbele vergrijzing waarbij de groep ouderen een relatief groter aandeel van de samenleving vormt, maar ook de gemiddelde leeftijd steeds hoger komt te liggen. Parallel neemt de beroepsbevolking af.

BEVOLKINGSONTWIKKELING 65+ERS 2025-2050

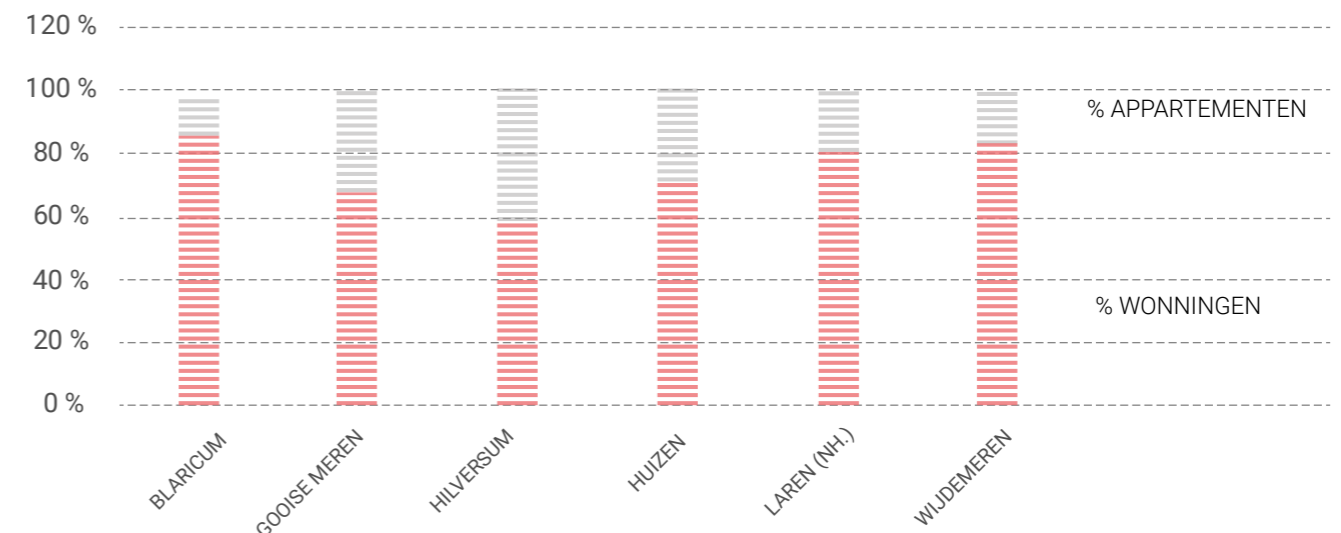
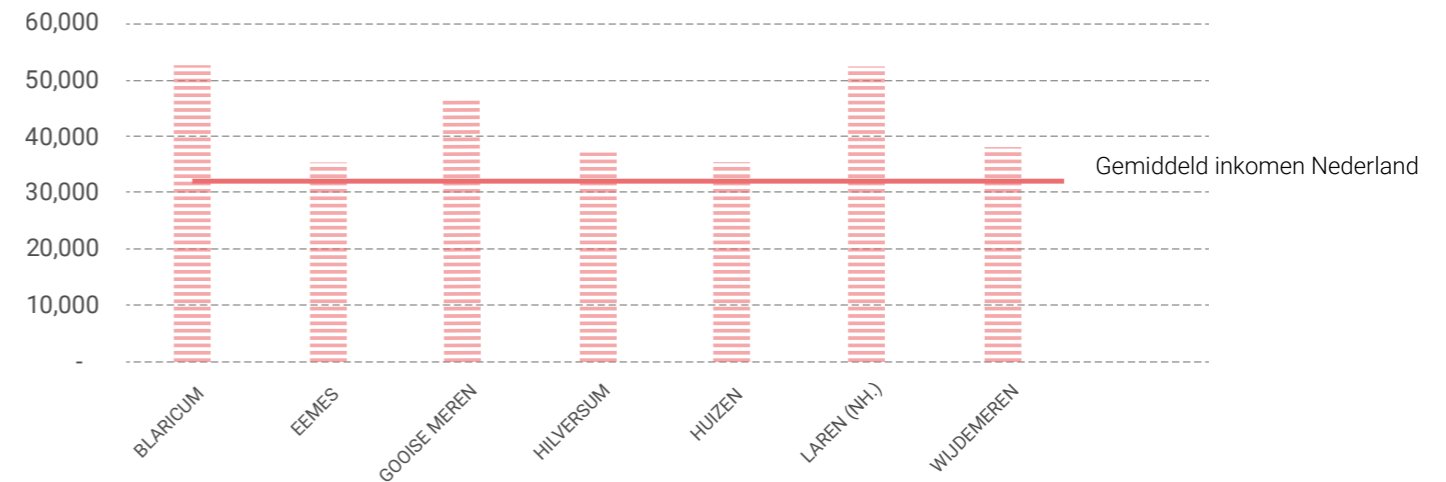


De zorgvraag neemt in omvang en complexiteit toe, terwijl de beroepsbevolking en mantelzorgpopulatie krimpt. Daarnaast groeit de behoefte aan meer maatwerk in wonen en zorg. Dat vraagt om andere meer disruptieve oplossingen.

WONINGMARKT EN INKOMEN

Het gemiddelde inkomen in de regio is overall hoger dan het landelijk gemiddelde. De uitschieters naar boven zijn: Blaricum, Laren en Gooise Meren. Een eenvoudig onderscheid in het aandeel woonhuizen versus het aandeel appartementen in de regio laat zien dat met name Blaricum het laagste aandeel appartementen kent. Hier lijkt een kans te zijn omdat met name senioren in steeds grotere mate behoefte krijgen aan het gelijkvloers en levensloopgeschikt wonen. Hierbij is tevens van belang het hebben van goede voorzieningen in de buurt en een veilige omgeving. Een prettig thuis is in onze visie geformuleerd als wonen in een buurt waar zorg, welzijn en (gemeenschappelijk) wonen aan elkaar gekoppeld zijn en ontmoetingen vanzelfsprekend plaatsvinden. Hier kunnen ouderen uit de omgeving langer zelfstandig wonen en behouden daardoor hun zelfredzaamheid.

GEMIDDELD INKOMEN PER BEWONER

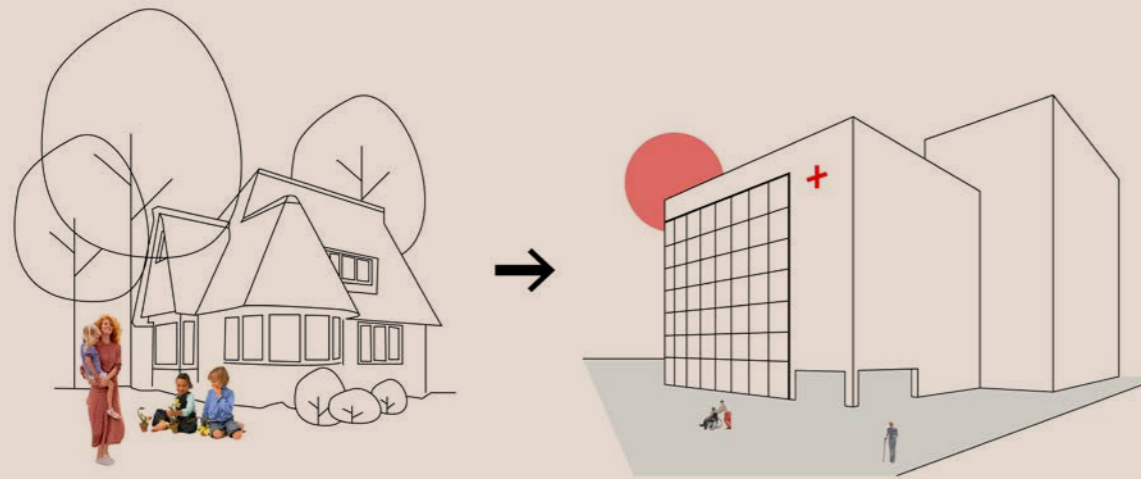


Een eenvoudig onderscheid in het aandeel woonhuizen (rood) versus het aandeel appartementen (grijs) in de regio laat zien dat met name Blaricum het laagste aandeel appartementen kent. Hier lijkt een kans te zijn omdat met name ouderen behoefte krijgen aan het gelijkvloers wonen.

CONCLUSIE

De komende jaren staan sociaal maatschappelijk in het teken van de verdergaande polarisatie. Vastgoed kan bijdragen aan het verminderen hiervan. Het voormalig Tergooi terrein kan een plek zijn waar mensen elkaar ontmoeten die elkaar anders niet hadden opgezocht. Integratie in de leefomgeving kan meerwaarde opleveren omdat het zorgt voor andere verbindingen en samenwerkingen. Het moet bij de doelgroep passen; bij wie ze willen zijn en bij hun basis. Sociaal-maatschappelijk gezien is er niet meer één doelgroep voor wie wordt gebouwd. Het zijn verschillende doelgroepen met een andere huisvestingsvraag.

Dat vraagt om huisvestingsconcepten die daadwerkelijk bijdragen aan enerzijds de zorgvraag en anderzijds de maatschappelijke behoefte. Het welzijn van de toekomstige bewoners staat daarin centraal. Ons gezamenlijk streven is comfortabel, gezond en zelfstandig wonen. Dus bouwen we woningen die aansluiten bij de wensen en behoeften. Waar er ook voldoende ruimte is voor ontmoeting, beweging en het kunnen (blijven) uitoefenen van hobby's in een passende leefomgeving. De leefomgeving is immers zo essentieel in het versterken van de gezondheid. Gezonder oud worden is voor ons ook: niet eenzaam hoeven te zijn.



EEN STAP TE VER...

“Mensen hebben uiteenlopende woonbehoeften en wensen ten aanzien van de directe omgeving. In onze visie kunnen zorg en landschap elkaar versterken.”

2.2 HET CONCEPT

Het Tergooi ziekenhuis verlaat de locatie Blaricum en laat een prachtig terrein achter. We zien voor ons hoe nieuwe bewoners door het bosrijke gebied lopen. Door ‘zorg’ heel breed op te vatten creëren we de kans om hier een geheel nieuwe woonwijk te ontwerpen. Een plek waar de “bewoners” centraal staan en waar ze samen zo aangenaam mogelijk oud kunnen worden. Een plek waar in alles wordt voorzien om het leefplezier en het woongenot te vergroten. Een zogenaamd woonzorglandschap dat een thuis biedt aan een grote groep ouderen waaronder ouderen met een intensieve zorgbehoefte. Deze woonvorm versterkt de veerkracht van haar bewoners. Juist nu de behoefte aan beschermde woonvormen groeit, bieden woonzorglandschappen een oplossing voor deze groeiende doelgroep.

We ontwerpen voor de vraag van nu, maar vergeet niet dat de zorgvraag blijft groeien en wellicht verandert. De huidige plannen moeten veranderingen in de toekomst kunnen opvangen en dus flexibel van opzet zijn. Dat gaat van fasering in de eerste realisatie binnen het frame tot het op termijn kunnen splitsen en samenvoegen van woningen, van het inwisselbaar ontwerpen van zorgwonen en personeelswoningen, en van diezelfde personeelswoningen met de appartementen voor ouderen. Uit onze zoektocht blijkt dat we in nieuwe woningen zorgmogelijkheden kunnen opnemen. De locatie is door zijn ligging en omvang uitstekend geschikt voor het realiseren van het beoogde woonzorglandschap. Ons doel is een efficiëntere invulling bieden aan de groeiende zorgvraag in de regio Gooi & Vechtstreek waar de bovengemiddelde vergrijzing verder toeneemt. Bij een dergelijk community gedachte worden ook de thema’s personeelstekort en eenzaamheid aangepakt.

WAAROM?

Wij geloven in de maximale kwaliteit van leven in iedere fase van het leven waarbij gezondheid en zelfredzaamheid centraal staan. Wij zien het als onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om het leefplezier van ouderen te optimaliseren vanuit de gedachte dat leefplezier voor een groot deel wordt bepaald door de woon-leefomgeving en de beschikbare services. Waarbij de woon-leefomgeving een optelsom is van passend vastgoed en een dynamisch mensgericht concept.

HOE?

Wij begrijpen de wensen en behoeften van ouderen. In de basis is dat een comfortabele autonome woon-leefomgeving met passende centrale voorzieningen en ruimte voor ontmoeting met gelijkgestemden. Gepositioneerd midden in de maatschappij. Iedereen wil oud worden, maar wel zo gezond mogelijk. En eenzaamheid dat hoeft echt niet.

WAT?

Wij ontwikkelen slimme en dynamische woon (zorg) ecosystemen voor ouderen waarbij comfortabel wonen centraal staat (met waar nodig zorg), binnen een passende maatschappelijke context. Hierbij gaan we uit van geclusterde woonvormen met alle voorzieningen onder één dak, binnenstedelijk dan wel randstedelijk.

2.3 WAT IS EEN WOONZORGLANDSCHAP ?

FILOSOFIE

Oud worden willen we allemaal, maar wel op een zo gezond mogelijk manier graag. "Healthy Aging" gaat over bewegen, gezond eten, het hebben van een doel, er toe doen en ook ontspanning, maar ook over sociale contacten en verbinding met familie, vrienden en de omgeving. Allemaal elementen die bijdragen aan leefplezier en de kwaliteit van leven. Daarnaast zijn er (wereldwijde) trends en innovaties op het gebied van wooncomfort en hospitality en de inzet van domotica en robotica. Al deze inzichten zijn de basis voor de opzet van het senior living woonconcept. Wij zijn van mening dat leven voor ouderen echt veel beter kan.

ESSENTIE

Gezonder oud worden kan. Midden in het groen. In een volledige nieuwe leefomgeving met alle voorzieningen en services onder één dak. Wonen met service en waar nodig zorg. Mensen leven hier het leven zoals zij dat zelf willen. Met volledige autonomie binnen de beschermde en comfortabele leefomgeving. Wij geloven in de collectieve zelfredzaamheid. Samen sterk, maar niets moet. Samen diverse activiteiten ondernemen met medebewoners, variërend van het uitoefenen van hobby's tot gemeenschappelijke activiteiten en ontspanning. Het kan allemaal. Eenzaamheid hoeft niet. De bewoner woont en leeft midden in de maatschappij en in verbinding met de omgeving.

ALLES DICHT BIJ ELKAAR

De opzet van het gebied is zo georganiseerd dat alles in de directe omgeving nabij is. Het landschap bestaat uit verschillende gebouwen met verschillende functies. Centraal in deze "geclusterde" woonvorm staan de comfortabele seniorenwoningen. Deze zijn uitgevoerd in verschillende afmetingen en luxe niveaus en zijn voorzien van een woonkamer annex keuken, een toilet/badkamer en een of meerdere slaapkamers. Mocht er behoefte zijn aan zorg dan is deze optioneel beschikbaar in de vorm van thuiszorg die door de eigen zorgpartner of door externe zorgpartijen kan worden geleverd. Daarnaast zijn er ook zorgsuites waar in samenwerking met de zorgpartner in geval van zwaardere vormen van dementie of lichamelijke beperkingen intensieve(re) zorg wordt geboden.

Naast de wooneenheden zijn er diverse centrale voorzieningen. Er is veel ruimte voor ontmoeting, zoals de centrale horeca, grand café, wellness, beautysalon, vitality club en activity center. Ook zijn er kleine winkels met verlengde openingstijden. Op het terrein zijn bovendien het regionaal medisch centrum van het ziekenhuis, een apotheek, een ambulancepost en een gezondheidscentrum gevestigd. Bewoners kunnen tevens gebruik maken van diverse services, welke via de conciërge gefaciliteerd worden die 24/7 aanwezig is. Gastvrijheid staat hierbij hoog in het vaandel.

DE WOONWENSEN STAAN CENTRAAL

Dit concept is voor de ambitieuze senioren die iets moois van hun leven willen blijven maken en die willen wonen in een actieve, comfortabele en veilige leefomgeving. Wonen met gelijkgestemden, mensen met dezelfde levenshouding. Dit concept is gebaseerd op de woonwensen van de senioren van deze tijd:

Echtparen kunnen blijven samenwonen – ook als het met een van de partners wat minder gaat. Echtparen worden niet uit elkaar gehaald.

1. Bezoekers, familie en vrienden zijn van harte welkom en kunnen altijd blijven mee-eten of blijven slapen in een van de gastenkamers.
2. Ook de mensen uit de buurt zijn welkom en kunnen gebruik maken van de faciliteiten en/of services.
3. Huisdieren mogen mee, natuurlijk zorgt de eigenaar zelf voor zijn huisdier en dient de overlast voor de andere bewoners tot een minimum te beperken.
4. De bewoners organiseren hun eigen activiteiten. De faciliteiten hiervoor worden maximaal ter beschikking gesteld.

3. AMBITIES

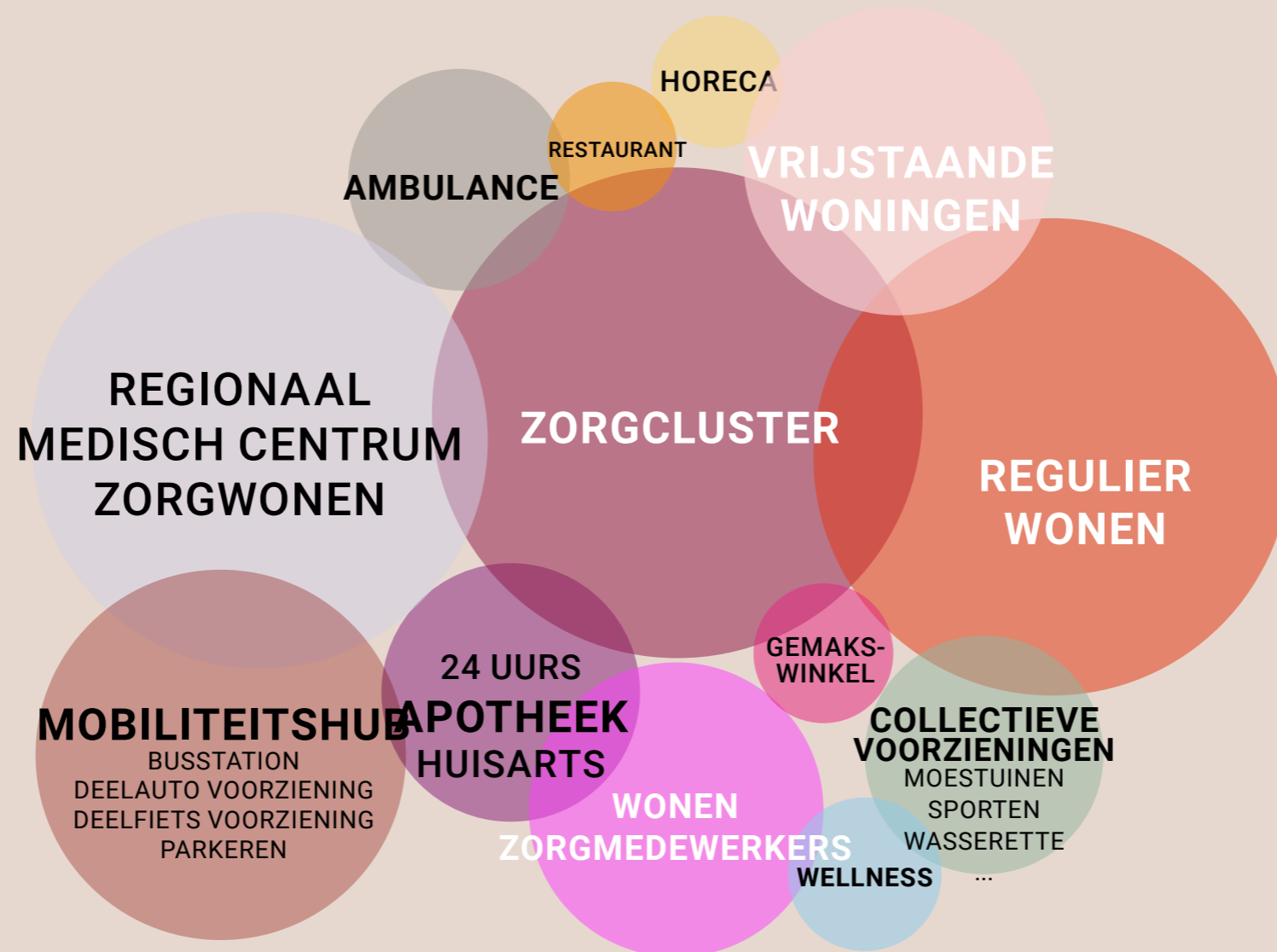
3.1 PROGRAMMATISCHE AMBITIES

BEOOGD PROGRAMMA:

- Woonzorglandschap incl. circa 80 zorgsuites
- Regulier wonen; gestapeld en grondgebonden
- Circa 4.500 m² regionaal medisch centrum
- Zorghotel met 60 kamers voor zorgwonen
- Ambulance post
- Centrale voorzieningen: horeca, wellness, fitness, zwembad, gemakswinkel
- Parkeren: geschikte en passende parkeeroplossing

UITGANGSPUNTEN VOOR WONINGGROOTTE:

- **Seniorenwoningen:**
 - 60% is 55+ woning (circa 70 - 85 m²)
 - 40% is 55+ woning (circa 85 - 115 m²)
- **Zorgsuites:**
 - 80 eenheden van circa 33 - 40 m²
- **Zorgpersoneel:**
 - 150 eenheden van circa 50 m²
- **Regulier wonen:**
 - 15% klein (circa 50 - 65 m²)
 - 55% midden (circa 70 - 90 m²)
 - 20% groot (circa 90 - 150 m²)
 - 10% zeer groot (circa 150 - 250 m²)



3.2 RUIMTELIJKE AMBITIES

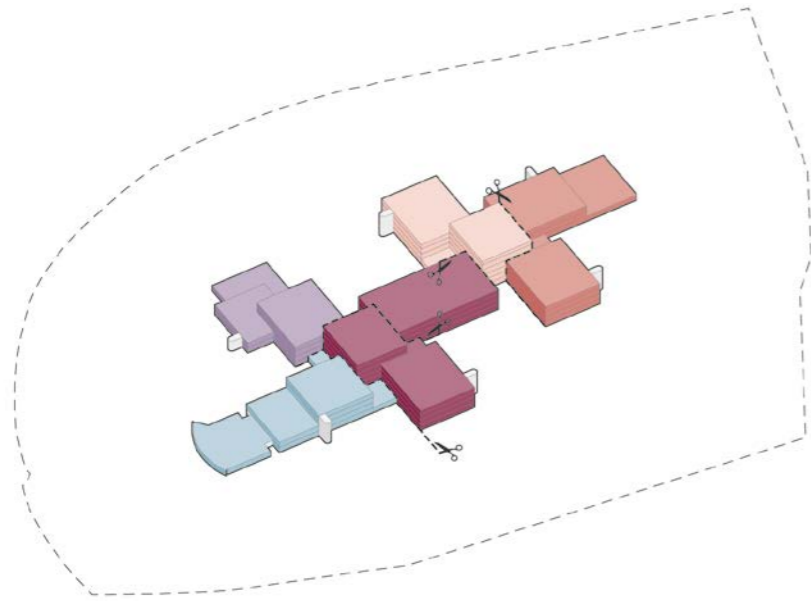
FOCUS OP KWALITEIT

Onze visie heeft een andere uitstraling dan de huidige situatie. De bestaande kelder wordt hergebruikt. De nieuwe gebouwen staan grotendeels op deze kelder. We denken dat het plan beter aan kan sluiten op het dorpse karakter van Blaricum door het grote bestaande volume op te splitsen in kleinere volumes. Die vallen dan noodzakelijkerwijs wel deels buiten de bestaande footprint van de bebouwing, zonder de aanwezige groene rand aan te tasten. Dit biedt ruimte om de nieuwe bebouwing beter te integreren en nog groener te maken.

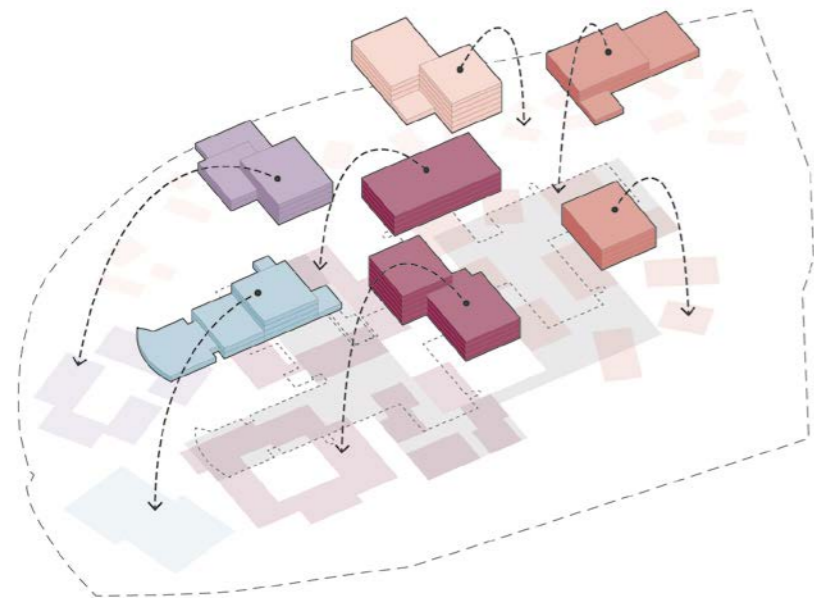
Daar waar op dit moment grote velden verharding met veel parkeerplekken onder bomen staan, komt er groen en natuur voor terug. Gebouwen worden compacter om de bestaande groene rand te versterken.

AMBITIE 1

CIRCULARITEIT



Nota van Randvoorwaarden
Groene Rand



Visie
Groene Network

Het huidige gebouw is ontworpen en gebouwd als een ziekenhuis. We zien kansen om de ontmanteling middels Urban Mining uit te voeren. De bovenbouw van het ziekenhuis kan circulair ontmanteld worden op een manier waarbij we maximaal hergebruik van materialen en grondstoffen realiseren.

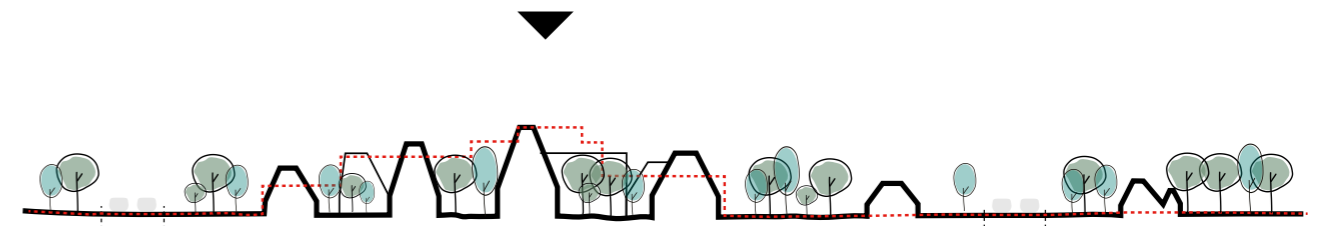
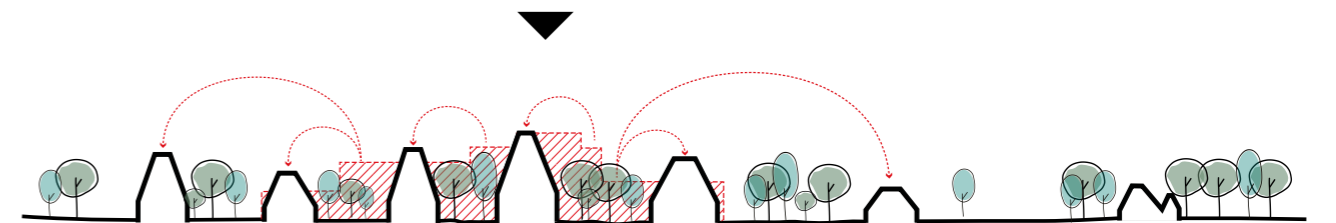
Bijkomende voordelen zijn: minder geluidsoverlast, minder stikstofemissie op het project, besparing van schaarse grondstoffen en reductie van de milieubelasting bij de productie van nieuwe bouwmaterialen (voor onder andere dit project).

AMBITIE 2

VAN GROOTSCHALIG NAAR KLEIN EN COMPACT



Nota van Randvoorwaarden

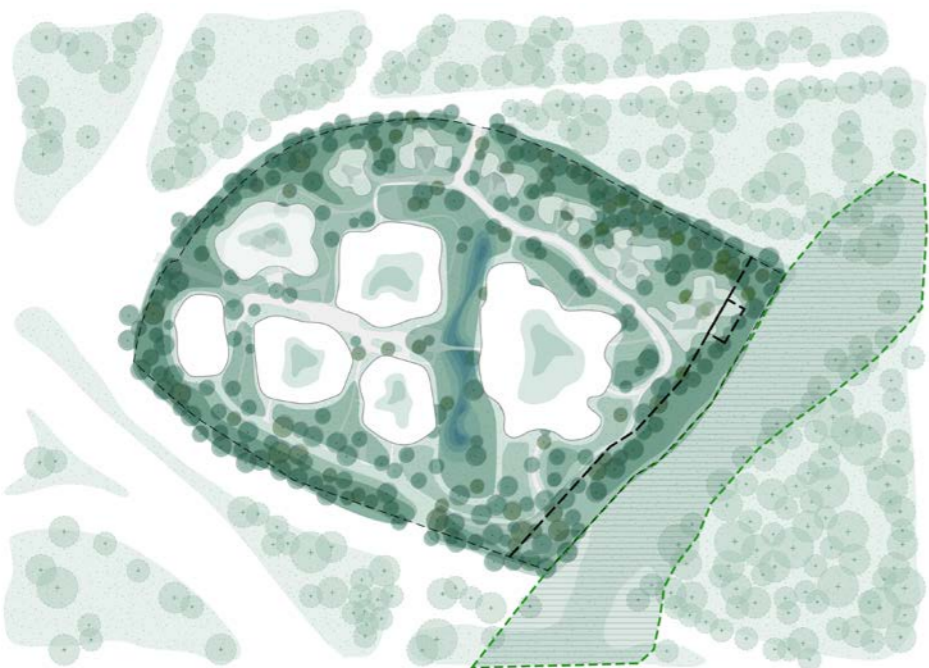


Visie

Essentieel voor het 'dorpse karakter' van het project is het opbreken van het grootschalige bestaande bouwvolume. Door het aanbrengen van variërende bouwclusters, bouwhoogtes en programma binnen de bestaande bosrijke omgeving zal dit 'dorpse karakter' gerealiseerd worden.

AMBITIE 3

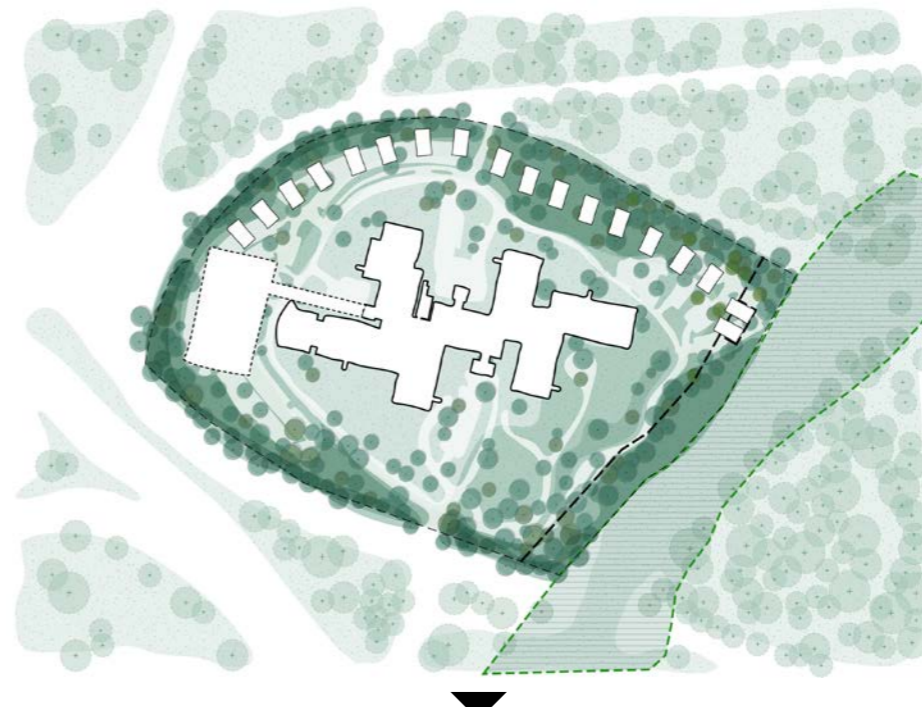
VAN VERHARD PARKEERTERREIN NAAR GROEN BOSPARK



Belangrijk voor het project is een substantiële reductie van het verhard oppervlak ten gunste van een groene klimaatadaptieve inrichting. Dit wordt bereikt door het areaal aan maaiveld parkeren en wegen te verkleinen, door de ontsluiting van de auto zo kort mogelijk te houden en parkeren vooral ondergronds (in de bestaande kelder) te realiseren.

AMBITIE 4

VAN DUNNE RAND NAAR ROBUUST NETWERK



Waar de huidige groene rand een buffer vormt rondom het huidige ziekenhuisgebouw zal de groene rand in de toekomst een onderdeel zijn van het uitgebreide groene netwerk. Door het openbreken van het huidige volume ontstaan er verschillende groene corridors die ook als langzaam verkeer ontsluiting dienst doen.

3.3 ESSENTIEKAART



4. DE OPZET

4.1 RAAMWERK

De herontwikkeling van het voormalige Tergooi terrein is niet zomaar een herontwikkeling. Het gebied heeft een groot basiskapitaal. Het waardevolle bomenbestand geeft het gebied een bosachtig karakter dat elk seizoen verandert. Deze schoonheid is niet in een simpele tekening te vangen. Elk moment van het jaar geeft een ander ruimtelijk beeld in het bloeien van de bomen, in het verschil tussen zomer en winter, in de gelaagdheid van de beplanting en in de leeftijd van de bomen. De ruimtelijke werking van zon en schaduw, transparantie en begrenzing zijn elementen die hier aanwezig zijn. Dit basiskapitaal vraagt om een andere benadering van het stedenbouwkundig plan.

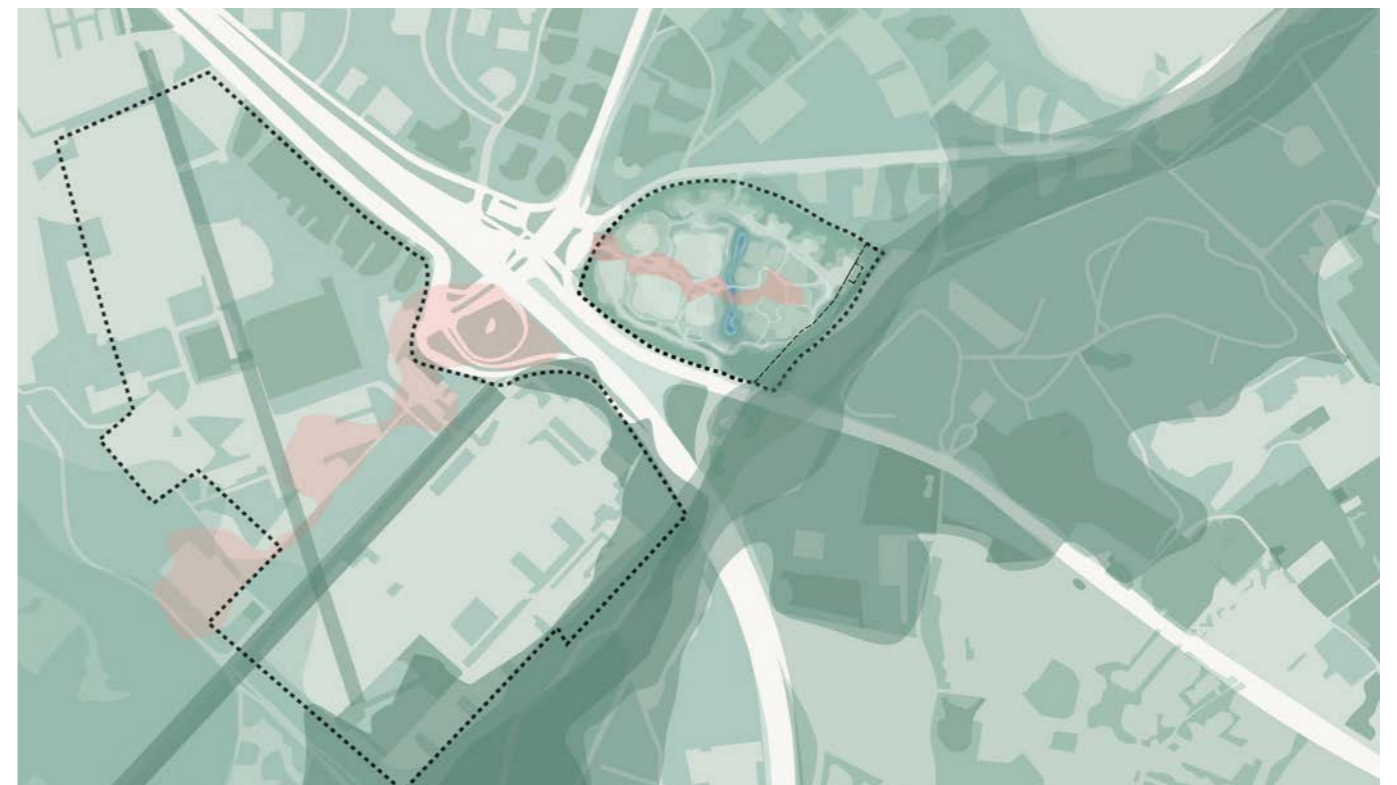
EEN NIEUWE BENADERING

Hoe wil men wonen in dit gebied? In een traditionele nieuwbouwwijk wordt de hoofdstructuur in grote mate bepaald door de bebouwing. Deze hoofdstructuur is vaak een formele en vaststaande opzet waarbinnen de verschillende woonmilieus voor variatie zorgen. Er is een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen privé en openbaar. Hier wordt de hoofdstructuur gevormd door het landschap, de bestaande bomen en topografie.



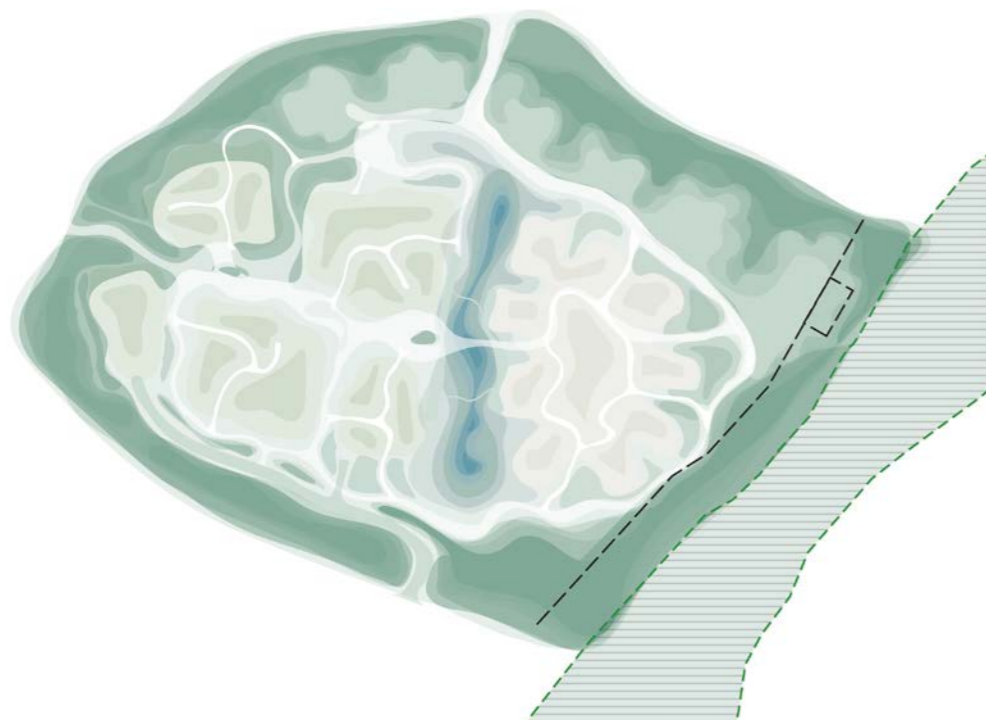
STERKE CONNECTIVITEIT

De fijnmazige padenstructuur van de omgeving versterkt het plan

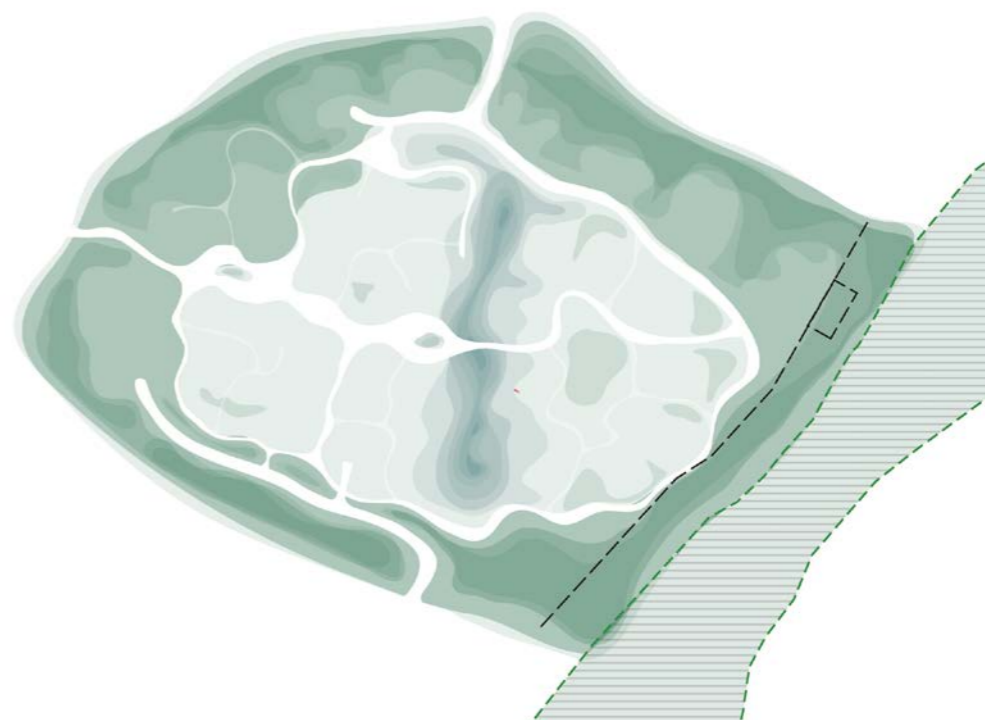


RELATIE MET CRAILO + ONDERDEEL VAN DE GROENSTRUCTUUR

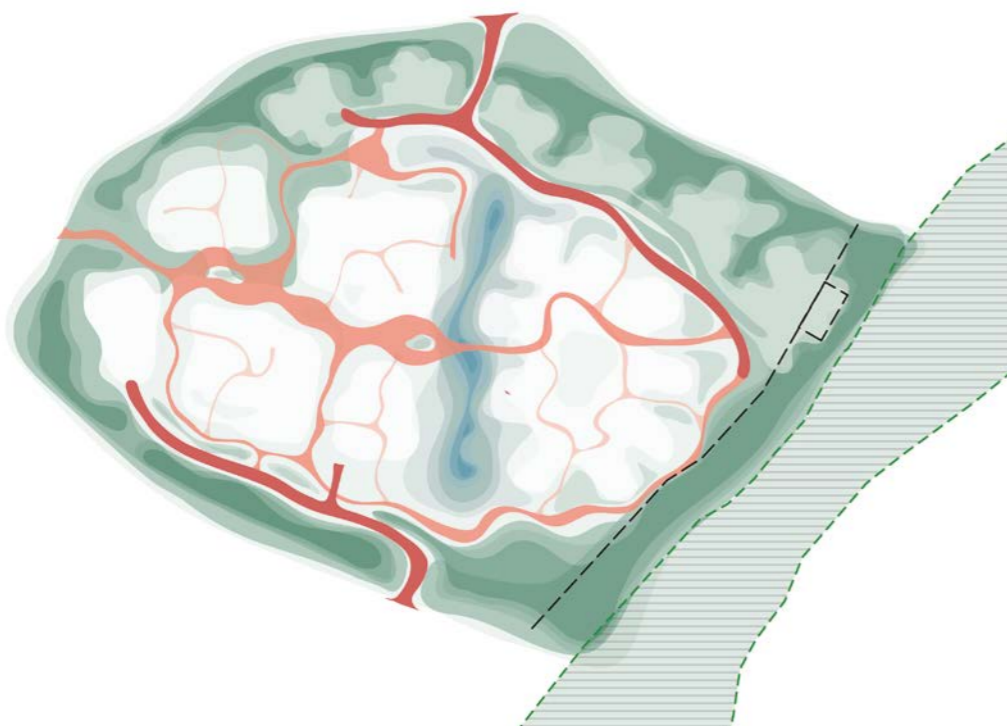
Het plan spiegelt met Crailo door de centrale as te richten op het kruispunt



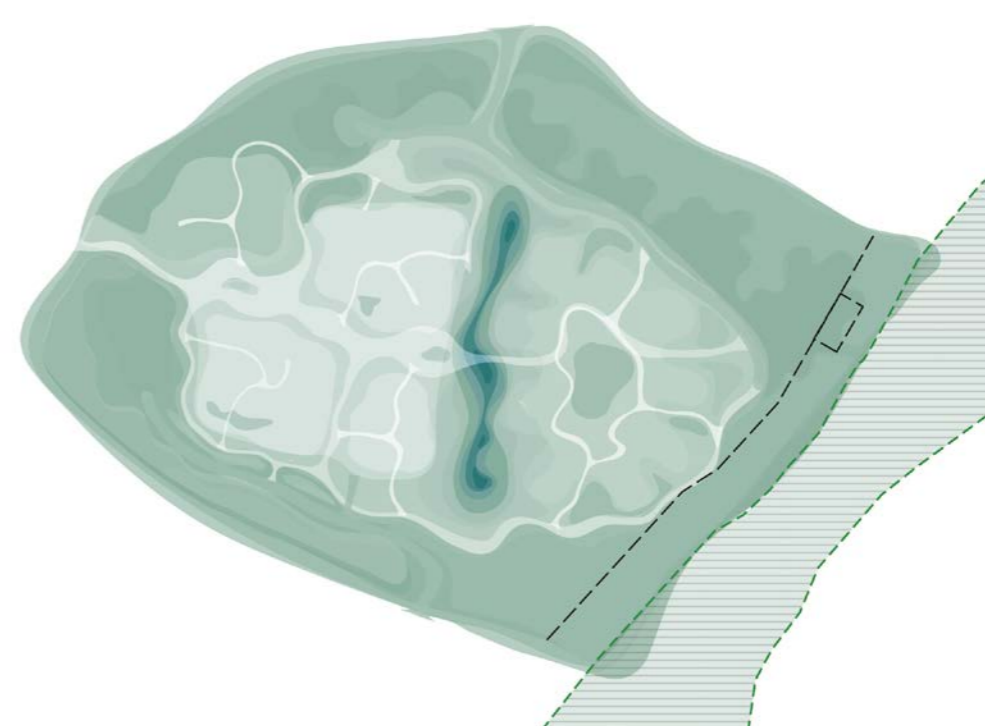
LANDSCHAP
Landschap als basis voor ontwikkeling



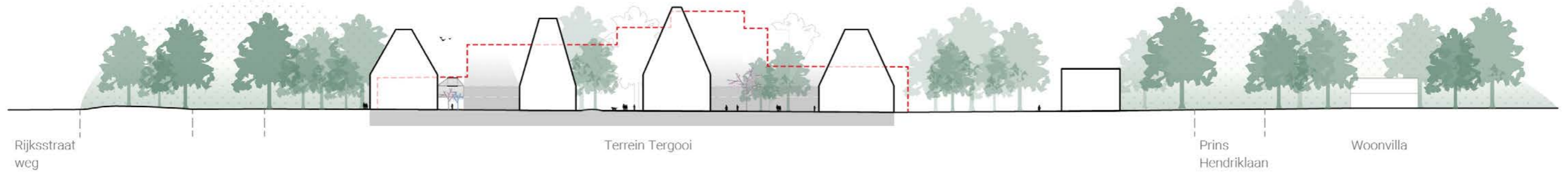
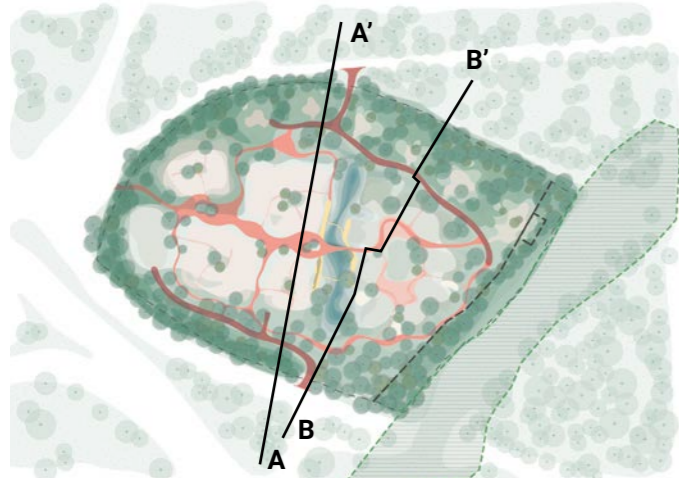
OVERGANG NAAR HET DORP
Richting het noorden worden gebouwen, kleiner, dorpser en komt er meer ruimte voor groen en ecologie



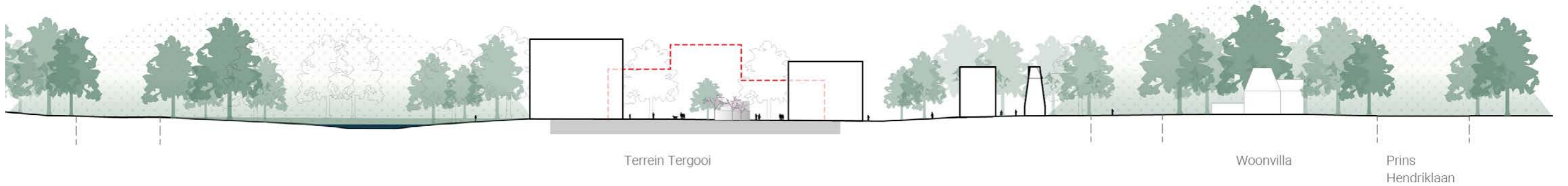
ROUTES
Paden verbinden het gebied en verankeren het in de omgeving



BOSRAND
Bomen aan de rand vormen het landschappelijk kader



Doorsnede AA'



Doorsnede BB'

4.2 PLAN

DORPSE OPZET

Deze locatie verdient het om op respectvolle wijze te worden ontwikkeld. Niet consumeren, maar juist maatschappelijke en ecologische waarde creëren. Het terrein wordt een nieuw stuk dorp: een buurtschap met de focus op buitenleven. Ons plan biedt een scala aan ruimtes van verschillende groottes en karakters aan en zal een unieke leefomgeving bieden: een plek waar burgers elkaar ontmoeten. Een plaats voor wonen, zorg en recreatie en een plek om af te spreken met burens en vrienden. De inrichting van zowel landschap, openbare ruimte en gebouwen weerspiegelen het dorpse karakter. Er worden voorzieningen gecreëerd die iets toevoegen aan natuur en dorp: een echt dorp in een dorp.

Om de grote variatie in ruimte en beleving te versterken is gekozen voor een geclusterde vorm van wonen en zorg. Compact bouwen in een groene omgeving. Bewust is gekozen voor het openlaten van bepaalde plekken zoals bijvoorbeeld de randen of het groene hart. Sommige clusters hebben ruimte nodig, andere kunnen weer dicht op elkaar worden geplaatst. Het terrein wordt hiermee weer een park, met bebouwing als beelden in een groene setting. Langs de randen wordt het groene karakter versterkt door het aanplanten van meer bomen.



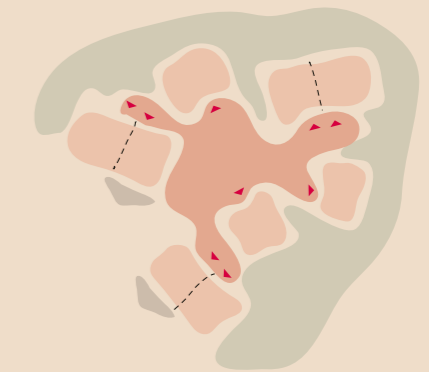
CLUSTER VAN HUIZEN

Wonen wordt in compacte clusters van huizen opgezet met ruimte voor collectiviteit. Binnen het ensemble wordt er met diverse korrelgroottes gewerkt waardoor veel diversiteit ontstaat. De open en landschappelijke opzet zorgt ervoor dat iedereen direct zicht op groen heeft.



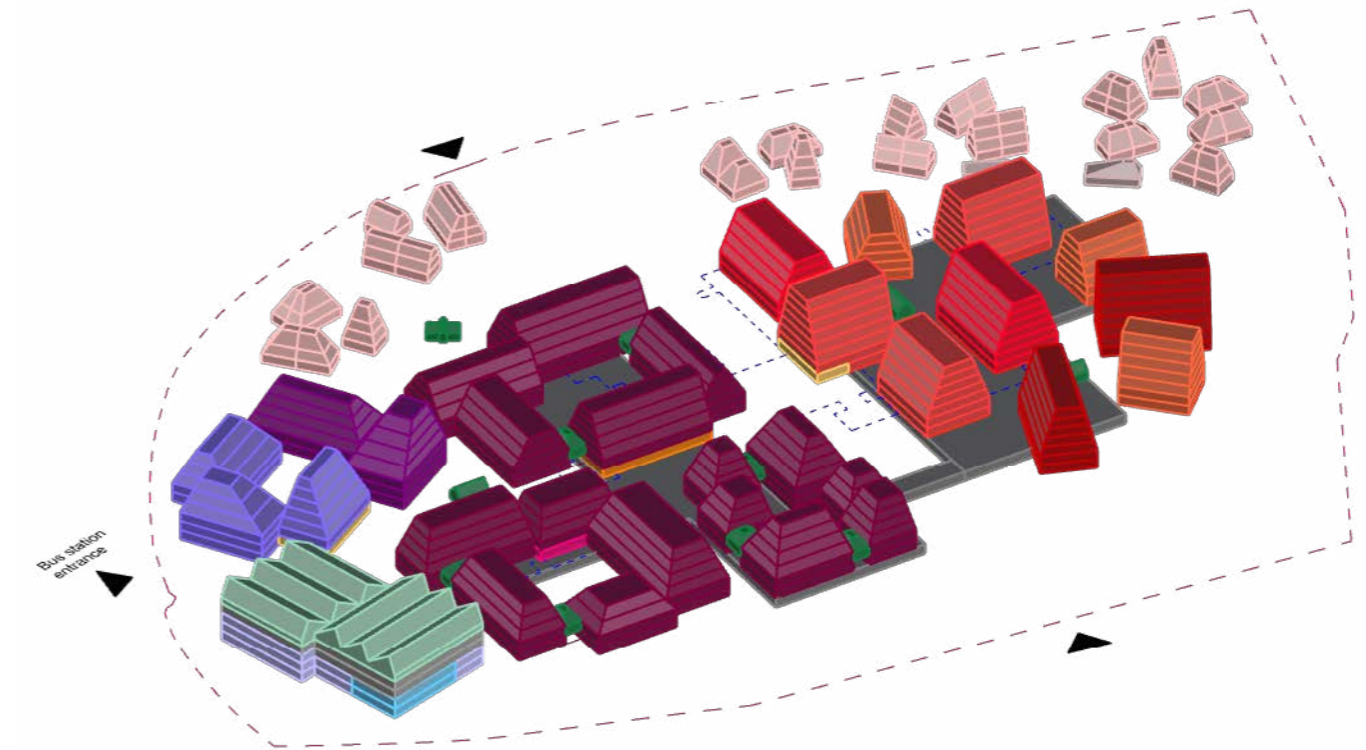
LANDSCHAPPELIJK WONEN LIVING LAB

Voor het vrijstaande woningbouwprogramma is diversiteit en experiment het belangrijkste uitgangspunt. Er is ruimte om te experimenteren met nieuwe woonvormen zoals tiny houses en innovatieve bouwmaterialen en nieuwe vormen van landschappelijk wonen.



4.3 PROGRAMMA IN MASSA

De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op de behoefte om een echt Blaricumse buurtschap te maken met een eigen karakter en dat tegelijkertijd verankerd is in de schaal en het karakter van het dorp eromheen. De ruimtelijke strategie heeft als doel om het brede aanbod aan verschillende typen ruimtes die het dorp Blaricum rijk is te concentreren op één enkele plek: een dorp in dorp. De opzet is een subtiele reeks van zorgvuldig gechoreografeerde publieke, collectieve en private buitenruimtes. Deze ruimtes zijn volledig gebaseerd op de gebruiksdynamiek van de bewoners en bezoekers. Een dorp in dorp waarbinnen ruimte voor reuring is en ook voor stilte en rust. Deze (dorps) ruimtes overbruggen de overgang van het landschap naar dorp en de relaties tussen de private huisvesting, het buurtschap en Blaricum zelf. Een aantal gebouwen bij elkaar vormt een compact ensemble met een collectief tussengebied. De overgang tussen het park en de bebouwing is wederom maatwerk: per situatie en woningtype kan deze verschillen, maar het uitgangspunt is altijd landschappelijk. Op bepaalde plekken is transparantie gewenst, op andere plekken daarentegen werkt een compacter ensemble met vrij uitzicht beter. De aanwezige ruimtelijke karaktereigenschappen en de monumentale bomen vormen hierbij het uitgangspunt.

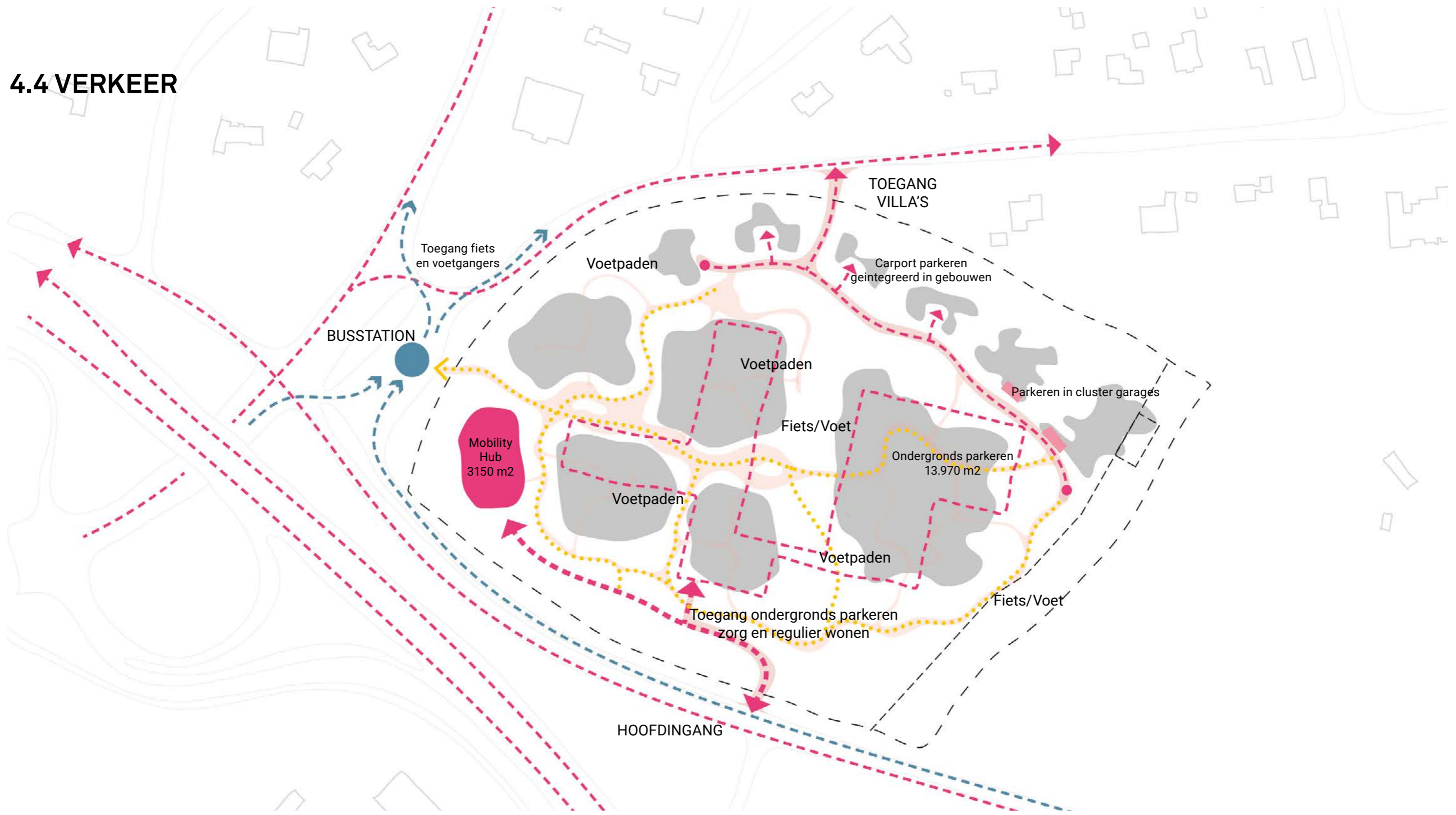


■ Vrijstaande woningen	35 we	■ Restaurant	400 m ²
■ Regulier wonen	224 we	■ Horeca	200 m ²
■ Zorgcluster	294 we	■ Gemakswinkel/overig	600 m ²
■ Zorgmedewerkers	75 we	■ Ambulancepost	700 m ²
■ Zorgwonen	60 kamers	■ Kassen (urban farming)	2.100 m ²
■ Regionaal medisch centrum	4.500 m ²		
■ Parkeren Hub en kelder	542 pp		
■ Wellness/sport	1.000 m ²		

VOORZIENINGEN EN ONDERGRONDS PROGRAMMA

De voorzieningen worden vooral geconcentreerd binnen de centrale ruimte van het plan, aansluitend op het busstation.

4.4 VERKEER

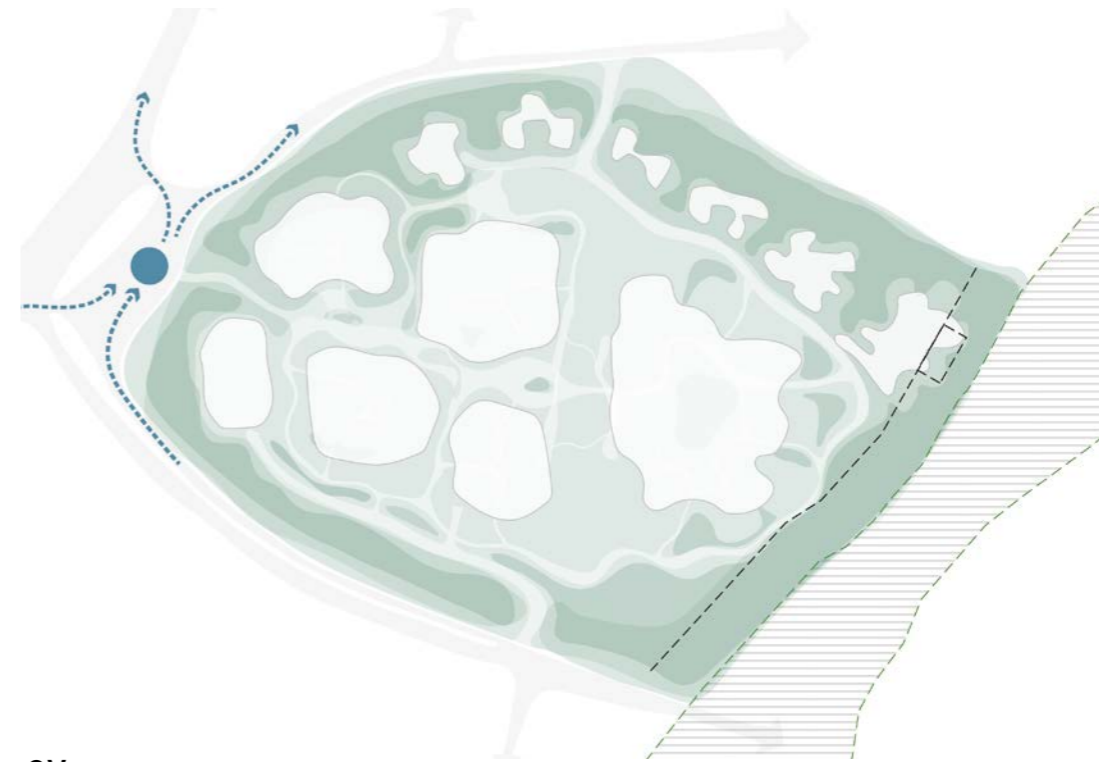


MOBILITEITSPLAN



LANGZAAM VERKEER

Er is maximale toegankelijkheid voor langzaam verkeer.



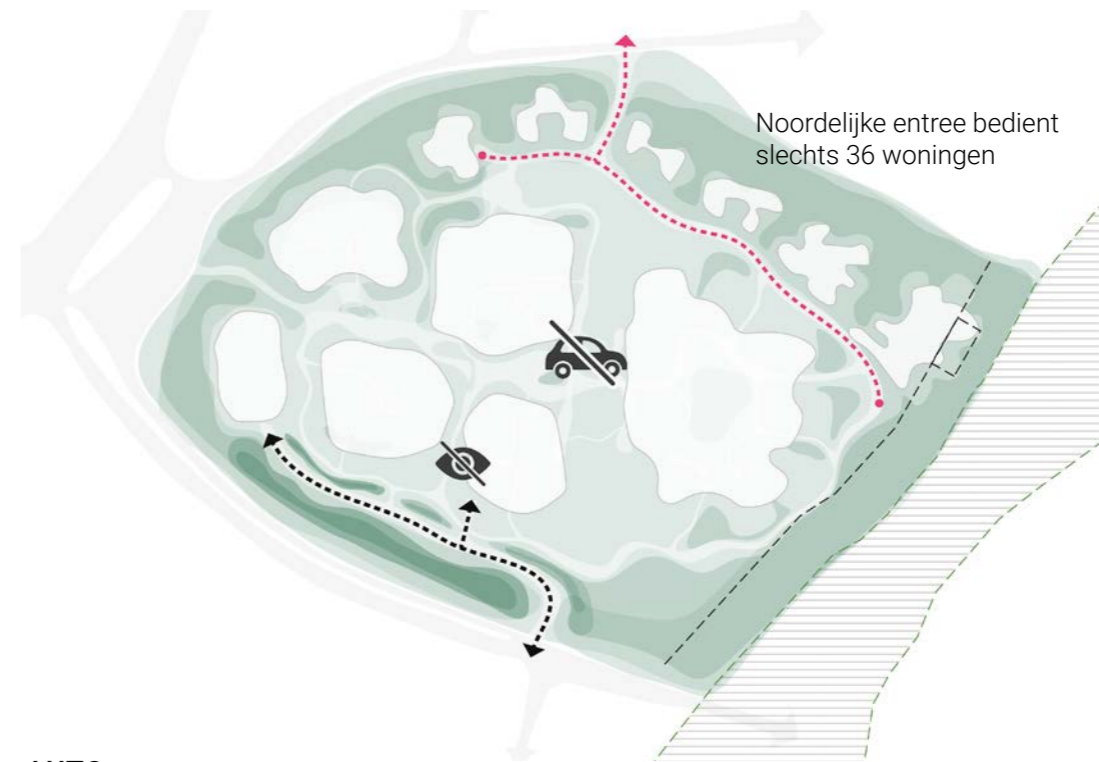
OV

Er is een sterke en zichtbare verbinding tussen het terrein en de OV bushalte.



FIETS

Fietsverkeer vindt vooral plaats langs de dorpse straat en rondom het terrein.



AUTO

Regulier wonen en zorg vanuit het zuiden en vrijstaand wonen vanuit het noorden. Door de topografie en beplanting worden drukke toegangen verborgen en geïntegreerd in het landschap en wordt autoverkeer bij entree opvangen om geluidsoverlast in het gebied te minimaliseren.

4.5 FLORA EN FAUNA

Door gebruik van overwegend inheemse flora die niet alleen kwaliteit voor de zintuigen biedt maar ook voor de lokale fauna wordt de impact van het park in zijn omgeving versterkt en zorgt voor een voedselrijk gebied voor insecten en vogels. Een grote verscheidenheid aan inheemse soorten, zoals soorten uit de Gooische soortenlijst, is specifiek gekozen en zorgt ervoor dat meer insecten worden aangetrokken dan bij vreemde soorten. Bomen, struiken en verticale klimmers tillen niet alleen het landschap naar een hoger niveau. Het groen voorkomt hittestress en vormt ook een belangrijk element voor vogels. Het Bijzonder Provinciale Landschap (BPL) in het gebied (vooral in de randen) worden beschermd. Aan het oosten van het terrein is een 25 meter brede overgangszone gepland naar de natuurstrook. Deze overgangszone wordt niet bebouwd, behoudens over een lengte van 25 meter (waar de bebouwing van het ziekenhuis de natuurstrook niet dichterbij dan tot 12,5 meter mag naderen). In deze zone zal het bos dicht worden aangeplant ter afscherming van het licht vanuit de bebouwing. Dit voorstel is gebaseerd op: "Natuurvoorstel bij herontwikkeling van het voormalig Tergooi terrein Blaricum 14 december 2020 van het Goois Natuurreservaat".

BIODIVERSITEIT CREËREN KOST TIJD

In dit bijzondere gebied bekijken we groen niet alleen vanuit gebruik en beleving, maar ook vanuit de biodiversiteit. Het is een uiting van de zoektocht naar synergie tussen de natuur en cultuur. Er komen plekken voor waterinfiltratie, aaneengesloten plekken met beplanting voor biodiversiteit en plekken vol in de zon. Deze diversiteit en variatie in ruimtes, in nat en droog, zon en schaduw, intensief en extensief zal zorgen voor een divers en rijk ecosysteem waar verschillende soorten flora en fauna een plek vinden en zich ontwikkelen. Het terrein is ontworpen vóór en met de natuur en biedt zo veel mogelijk ruimte om de natuur zijn gang te laten gaan. Oud hout en bladeren worden op hun plaats gelaten of verplaatst naar een geschikte plek waar bijen en vogels er gebruik van kunnen maken.

Om de lokale soorten continu te steunen, zullen activiteiten zoals het verzamelen van zaden, drogen en inzaaien, deel uit kunnen maken van de jaarlijkse bewonersevenementen. Hierdoor wordt het gevoel van eigendom en gemeenschap versterkt. Zo wordt een holistisch ecosysteem gecreëerd waar flora, fauna en mensen samenwerken om zo te zorgen voor een gebied dat metertijd alleen maar verder groeit in rijkdom en diversiteit.

INNOVATIE

Verder worden ook nieuwe technologieën voor voedselproductie, stedelijke biodiversiteit (zoals bijen) en experimenten toegepast.



NATUURSTROOK+OVERGANGSZONE

4.6 DUURZAAMHEID

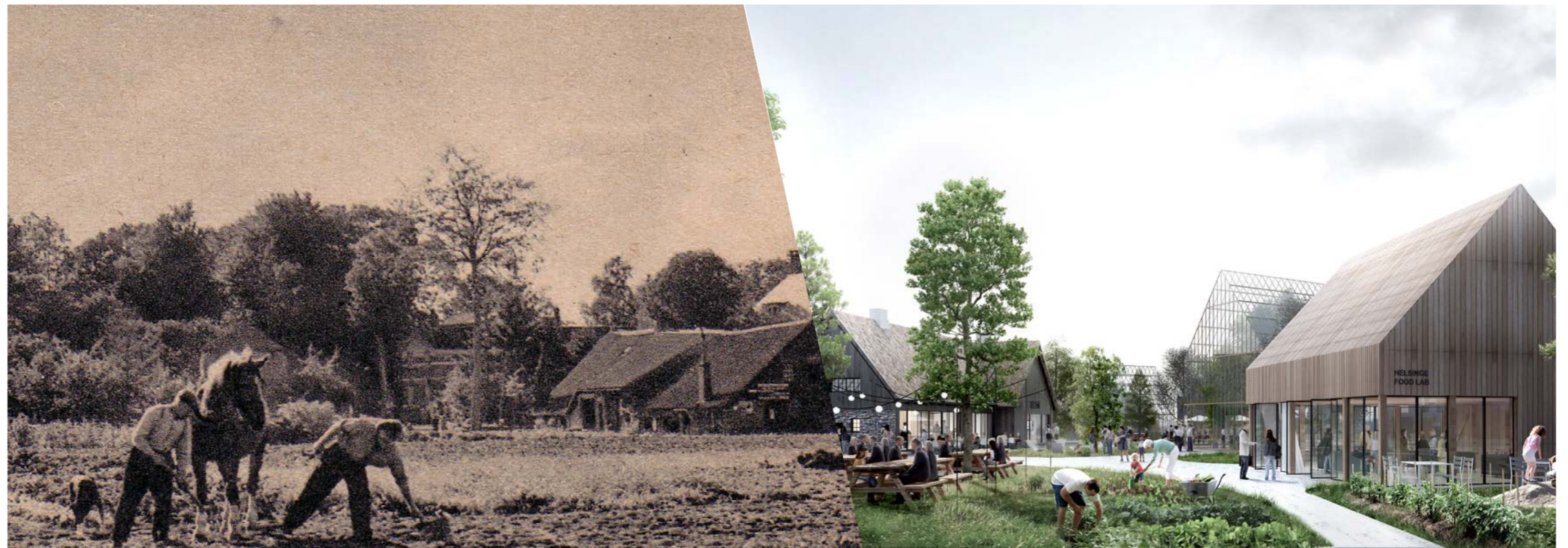
Duurzaamheid is geen doel op zich maar een methode voor verbinding en sociale meerwaarde. Met name in het optimaliseren van de circulariteit zien wij kansen. De circulaire wijk is namelijk lerend, reageert op de voortdurende dialoog tussen mens, omgeving, samenleving en economie en draagt daardoor bij aan een hogere levenskwaliteit. Circulair bouwen focust vooral op kringlopen van materialen. De complexiteit van de circulaire wijk is echter oneindig veel groter. Voor het terrein gaan we op zoek naar de kansen en benutten die optimaal. Ons voorstel is om een stevige analyse te doen om circulaire componenten onderbouwd te kunnen bepalen en dus niet te starten met de afvink-lijstjes van duurzaamheids-labels. We kijken naar de kansen van het terrein. Een eerste blik leert dat we hier het bos moeten laten, maar dat als we bomen moeten kappen, we deze ter plekke hergebruiken.

We weten dat het bovengrondse deel van het huidige ziekenhuis netjes ontmanteld kan worden, maar dat we de kelder moeten laten omwille van de ondergrondse natuur. Reden genoeg om de betonkolos onder de grond te hergebruiken en te integreren in het nieuwe plan. Die bosbodem leert ons bovendien dat het niet zinvol is om hoog te moeten scoren op waterretentie die in gebouwen is geïntegreerd wanneer de gehele omgeving onverhard is en dus per definitie rain-proof. Wel kan er water worden opgevangen om groente en fruit in kassen op in bedden te begieten. Lokale voedselproductie is bij uitstek het voorbeeld van een circulaire, en dus sociale, kans.

In alle aspecten van de planvorming ligt de focus op het maken van een zo prettig mogelijke leefplek. Het begrip 'collectief' staat centraal in het duurzaamheidsdenken. Collectiviteit kent hier meerdere gradaties van gebouw via cluster en regulier wonen naar de hele buurt. Op al deze niveaus versterken collectiviteit en duurzaamheid elkaar. Voorbeelden: energiewinning en autodelen werken buurt-breed, in een kas binnen een cluster worden groenten geteeld die met water uit de regenton worden begoten. Voor ieder voorbeeld geldt dat bewoners en gebruikers de band met elkaar en met het terrein versterken. Het terrein wordt dan ook niet versnipperd, er zijn amper eigen tuinen of eigen padjes, maar het is een gedeeld gebied. Een werkelijk circulaire wijk is op alle niveaus verbonden, mens en natuur zijn onderdeel van een ecologisch netwerk.



Samenwerken en delen zit de bewoners in de genen. Al door de Erfgooiers werden hier gereedschap, werktuigen, mensen- en paardenkracht, voedsel en inkomsten gedeeld. De duurzame samenleving is hier verankerd in de cultuurhistorie – destijds was de collectieve kracht noodzakelijk om te overleven: inmiddels is het een breed gevoelde behoefte. Daarbij wordt persoonlijk bezit minder vanzelfsprekend gevonden, maar je deelt niet alles even gemakkelijk met iedereen. Uiteindelijk groeit door te delen de bereidheid tot hulp, steun en contact. Daarin schuilt de kracht van een collectieve wijk.



4.7 ENERGIEVISIE

UITDAGING

Het welzijn van de toekomstige bewoners en gebruikers staat ook centraal in de visie op energie. Ons streven is comfortabel en gezond wonen én een zo laag mogelijk energieverbruik in combinatie met het optimaal winnen en hergebruiken van energie op locatie. De locatie kent meteen een bijzondere uitdaging: het terrein is rijk aan bomen en dus staan pv-panelen nooit hele dagen in de zon en kan de opbrengst daardoor nooit optimaal zijn. Bovendien is het terrein gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied en dus dient een alternatief te worden gevonden voor bodem-energie. Zonthermische panelen zijn de oplossing.

INNOVATIE

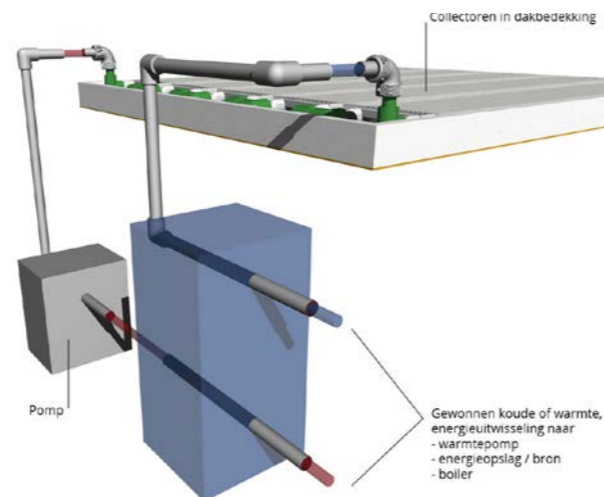
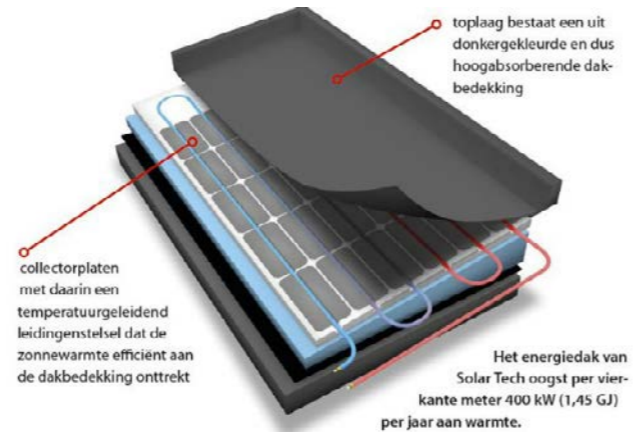
Deze innovatieve zonthermische panelen halen namelijk warmte uit zowel zon als lucht. Hierdoor kunnen we toch gebruik maken van een efficiënte warmtepomptechniek en wordt overlast van geluid-producerende buitenunits voorkomen. Door zonthermische panelen te combineren met zonnepanelen ontstaat het bijkomend voordeel dat de zonthermische panelen de zonnepanelen koelen waardoor hun rendement toeneemt, alsook de woningen actief kunnen koelen. Een belangrijk aspect in de nieuwe regelgeving.

BINNENKLIMAAT

De woningen, de clusters en de voorzieningen dienen natuurlijk energie-neutraal, comfortabel en gezond te worden verwarmd, gekoeld en geventileerd. Daarbij ligt grote nadruk op de luchtkwaliteit. De kwaliteit van de lucht in gedeelde binnenruimtes, tenslotte kent dit terrein straks bewoners en gebruikers voor wie gezondheid enorm belangrijk is.

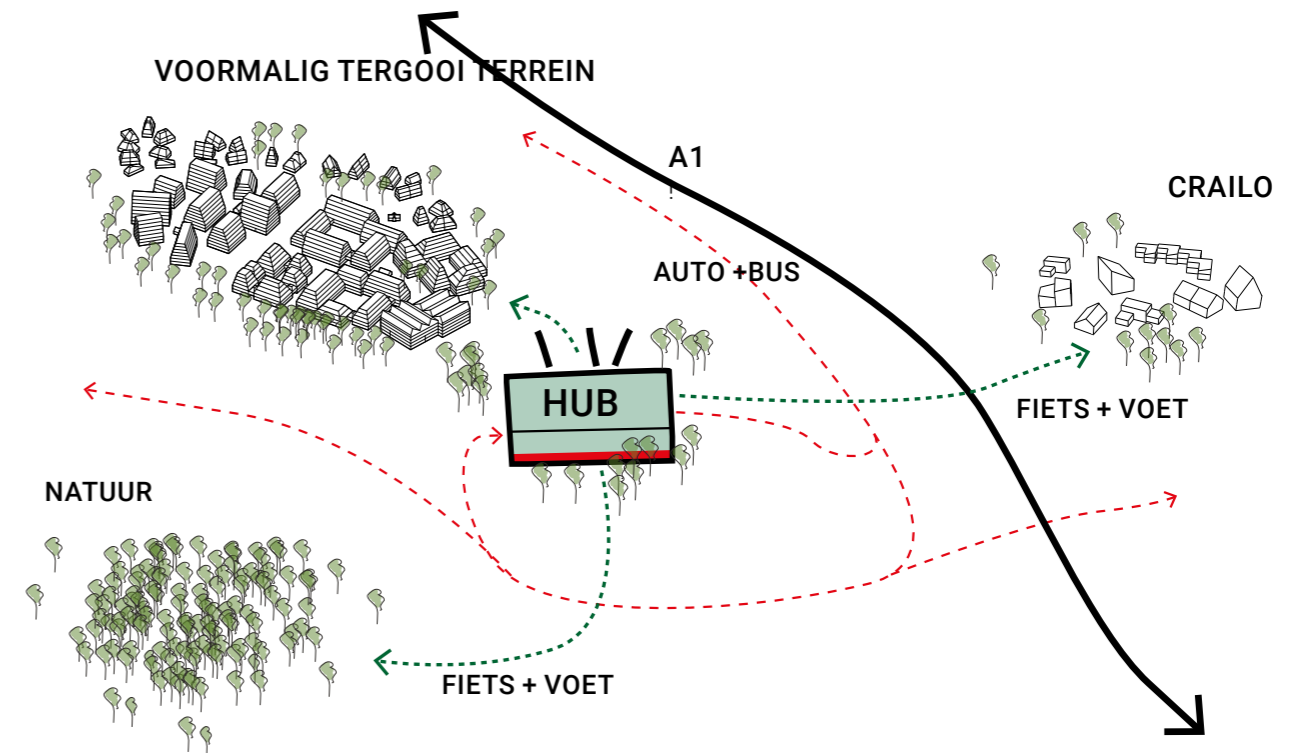
CO2 NEUTRAAL

Het terrein kan CO2 neutraal worden middels een PVT systeem (PhotoVoltaic Termical) waarmee warmte én elektriciteit worden geproduceerd die bij voorkeur tegelijk gebruik worden. Dat kan door gelijktijdig met de productie van zonne-energie warmte op te wekken met de warmtepomp voor warm tapwater en deze op te slaan in de warmwaterboilers. Maar ook door met vraag en aanbod te sturen, bijvoorbeeld door auto's slim op te laden blijft ook de gevraagde capaciteit van het elektriciteitsnet beperkt. Door e-mobiliteit te versnellen door het actief aanbieden van deelmobiliteit zullen er ook meer batterijen beschikbaar komen voor het benutten van lokaal geproduceerde elektriciteit.



4.8 EEN GOOISE HUB

De provincie ziet potentie in het positioneren van een afvanghub OWN (onderliggend wegennet) in het gebied. Een hub die erop gericht is om autoverkeer vanaf het onderliggende wegennet te bewegen om niet de snelweg op te rijden, maar in plaats daarvan met een collectief vervoermiddel verder te reizen: een P&R locatie bij een aansluiting op de snelweg. Als dit initiatief op termijn gekoppeld wordt met de ontwikkelingen op dit terrein en Crailo ontstaat er ineens potentie voor veel meer. Doordat hier ook woningen bij het knooppunt worden gebouwd (en bestaande woonkernen ook niet ver weg liggen) zijn hier goede kansen voor verknoping van ritten per fiets en openbaar vervoer. Door alles te combineren in een nieuw en iconisch gebouw ontstaat er een nieuw type poort naar 't Gooi. Een poort voor nieuwe mobiliteit, recreatie en duurzaamheid. Een Gooise Hub.



4.6 NAWOORD

Een dergelijke omvangrijke ontwikkeling vraagt om een gedegen en zorgvuldig planproces van het team. Niet alleen met het team, maar zeker ook met de omwonenden, de bewoners van Blaricum, alle belanghebbenden daarbuiten, de gemeente Blaricum, andere gemeenten uit de regio Gooi & Vechtstreek, naastgelegen ontwikkeling Crailo, natuurorganisaties. Alle belangen dienen volledig in kaart te worden gebracht en dienen te worden afgewogen in het proces naar realisatie. Dit vraagt om kennis, zorgvuldigheid, maar vooral ook om wederzijds respect van elkaars ambities en overwegingen.

SAMENWERKING

We hebben een op elkaar ingespeeld team met alle noodzakelijke kennis en ervaring samengesteld. Alle teamleden voelen zich thuis in complexe opgaven. Onze manier van samenwerken in dit project wordt gekenmerkt door een hands on mentaliteit, transparantie, goede afspraken en kritisch zijn naar elkaar. Formele momenten in het proces (voortgang, goedkeuring) wisselen we af met workshops en werken op locatie. Zo werken we met alle betrokken aan een toekomstbestendig plan dat bijdraagt aan de identiteit van het terrein, dat haalbaar is en dat werkt.

PARTICIPATIE

Een belangrijk onderdeel in ons planproces is participatie. Echte participatie. Participatie is voor ons het betrekken van de omgeving met als doel enthousiasme, begrip en het best haalbare projectresultaat. Daarom delen wij middels deze visie onze droom. Een stip op de horizon waar mensen enthousiast van worden, vragen over hebben en zich aan willen verbinden. Om inhoud te geven aan participatie organiseren we een interactief participatieproces waarbij we graag de dialoog aangaan met iedereen die zich betrokken voelt en wil meedenken bij een specifiek vraagstuk van deze ontwikkeling.

DHG LIVING CONCEPTS OPDRACHTGEVER

DHG Living Concepts creëert nieuwe woonconcepten in de meest brede zin. We geven invulling aan de maatschappelijke woningbouwopgave door bestaande locaties en gebouwen een nieuwe functie te geven. De transformatie van het ziekenhuisterrein in Blaricum naar een woon-zorgfunctie past hierin. DHG Living Concepts is een solide en financieel onafhankelijke partij. DHG werd in 1995 opgericht door David Hart en groeide uit tot een onafhankelijke toonaangevende belegger en ontwikkelaar met een vastgoedportefeuille door bestaande locaties te herontwikkelen volgens het eigen SMARTLOG concept. Waarde toevoegen aan het proces van de klant en duurzame aansprekende gebouwen realiseren waarin we zelf zouden willen wonen of werken vormen de basis van ons succes. Kwaliteit, snelheid van handelen en focus op de eindgebruiker staan bij DHG altijd voorop. Doordat we alle expertise in eigen huis hebben, houden we alles in eigen hand. Hierdoor hebben we honderd procent grip in het hele ontwikkel- en bouwproces, voorkomen we verrassingen en realiseren we altijd het gewenste eindresultaat. .



ROSEWOOD REAL ESTATE INITIATIEFNEMER EN DIRECTIEVOERING

Rosewood Group is een investeringsplatform met focus op zorg- en woning gerelateerd vastgoed in binnen- en buitenland. Met een compact team van gedreven professionals investeert, ontwikkelt en beheert Rosewood uiteenlopende vastgoedprojecten, waarbij creativiteit en het optimaal benutten van kansen in de markt centraal staan. Het doel hierbij is het creëren van circulaire, groene en duurzame leefomgevingen. Hiermee geven we niet alleen invulling aan de sociaal en maatschappelijke wensen van vandaag en morgen, maar voegen we ook daadwerkelijk waarde toe aan het vastgoed. Rosewood heeft een duidelijke visie op residentieel zorgvastgoed; ontzorgt wonen waarbij welzijn voorop staat, voorzien van alle gemakken en services, waarbij autonomie het uitgangspunt vormt. Met hart en ziel zetten wij ons in voor toekomstbestendige woonzorglocaties met maatschappelijke impact, die waarde vast zijn op lange termijn.

INSPIRE REAL ESTATE GEDELEGEERD ONTWIKKELAAR

INSPIRE Real Estate (INSPIRE) uit Rotterdam werkt als (gedelegeerd) ontwikkelaar en adviseur aan complexe (binnen)stedelijke vastgoed vraagstukken. INSPIRE is een projectontwikkelaar gespecialiseerd in herbestemming van gebouwen. In concrete zin combineert INSPIRE een gebruikersgerichte aanpak met een lange termijn focus en vindt dat plekken tot de verbeelding moeten spreken, moeten inspireren waarbij de gebruiker en duurzaamheid voorop staan. Gebieden en gebouwen halen hun waarde namelijk uit de wijze waarop ze de gebruikers ondersteunen. Het is de kunst een gebied of gebouw zo te maken dat het de gebruiker optimaal ten dienste staat. De beste belegging in vastgoed is namelijk wanneer de gebruiker het meest tevreden is. En er een fijne leefomgeving ontstaat voor iedereen. Met de juiste aandacht voor de gebruiker en respect voor de omgeving.

INSPIRE is de regisseur van het proces en het project in Blaricum, kruipt in de rol van ontwikkelaar en managet het ontwikkelproces. INSPIRE is flexibel en is in staat om de beste oplossingen en strategieën te bedenken en de juiste partners te kiezen. Het oog op de toekomst is daarbij het leidend principe. In de basis zijn projecten toonaangevend, maar ook financieel en contractueel is er aandacht voor flexibiliteit, toekomstscenario's en een robuuste business case. INSPIRE is in dit traject de ontwikkelaar die in opdracht en samen met de andere partijen de visie in meerdere scenario's naar een (vastgoed)strategie uitwerkt.

KARRES EN BRANDS ONTWERPER

Sinds 1997 werkt Karres en Brands aan zeer diverse projecten, studies en prijsvragen in binnen- en buitenland. Het werk omvat alle schaalniveaus van het ruimtelijk ontwerp. Van gebiedsstrategieën en infrastructurale projecten tot parken en tuinen van stedenbouwkundigen opgaven tot productontwerp. Hierbij kunnen we vertrouwen op ons enthousiasme en vakmanschap en verruimen we continu onze blik voor passende en innovatieve antwoorden op de opgaven van nu en die van de toekomst. Bij Karres en Brands streven we naar de hoogste kwaliteit in onze masterplannen. Een slimme stad is voor ons geen generiek concept maar, een plaats- en tijdgebonden benadering die voortbouwt op de lokale landschappelijke karakteristieken. Met deze landschappelijke benadering vervaagt de harde grens tussen landschap, architectuur en infrastructuur waardoor een robuust ecosysteem ontstaat waar alle stromen van de stad – water, energie, voedsel en mobiliteit – samen een duurzame samenleving vormen.

Studioninedots



STUDIONINEDOTS ONTWERPER

Studioninedots is een bureau voor architectuur en stedenbouw, met werk dat varieert van interieur en woningbouw tot stedelijke concepten. Studioninedots heeft zich ontwikkeld tot specialist in het transformeren van complexe locaties waar we de gebouwde omgeving vervaagt met het sociale weefsel ter plekke. We zijn gefascineerd door de processen van het activeren en (her)gebruiken van deze plekken. De vaak dynamische context vereist onconventionele oplossingen die inspireren tot nieuwe collectieve manieren van leven. Door het probleem te destilleren, ontdekken we de essentie die bepalend is voor het ontwerp van een project.

VOORMALIG TERGOOI TERREIN ZIEKENHUIS SAMENWERKINGSPARTNER EN HUURDER



RAV GOOI & VECHTSTREEK SAMENWERKINGSPARTNER EN HUURDER



NEW HORIZON SAMENWERKINGSPARTNER



