



De Trappenberg

28 november 2018

Samenwerking Trappenberg Vitaal

Waterland Real Estate:

- In het kader van de verkoop is het planconcept Trappenberg Vitaal opgesteld met o.a. SVP en ten Bras/Westinga architecten en is er een bieding op de locatie uitgebracht
- 22 augustus is de koopovereenkomst met Stichting Merem gesloten. De levering van het eigendom staat gepland voor het einde van dit jaar
- 22 oktober is goedkeuring verkregen van het College Sanering Zorginstellingen (bezwaarprocedure tot 5 december)
- Waterland Real Estate ontwikkelt Trappenberg Vitaal samen met Amvest die het eigendom in een van haar fondsen zal onderbrengen
- Amvest is ontwikkelaar van- en investeerder in woningen, woonomgevingen en zorgwoningen.

Waarom Trappenberg Vitaal?

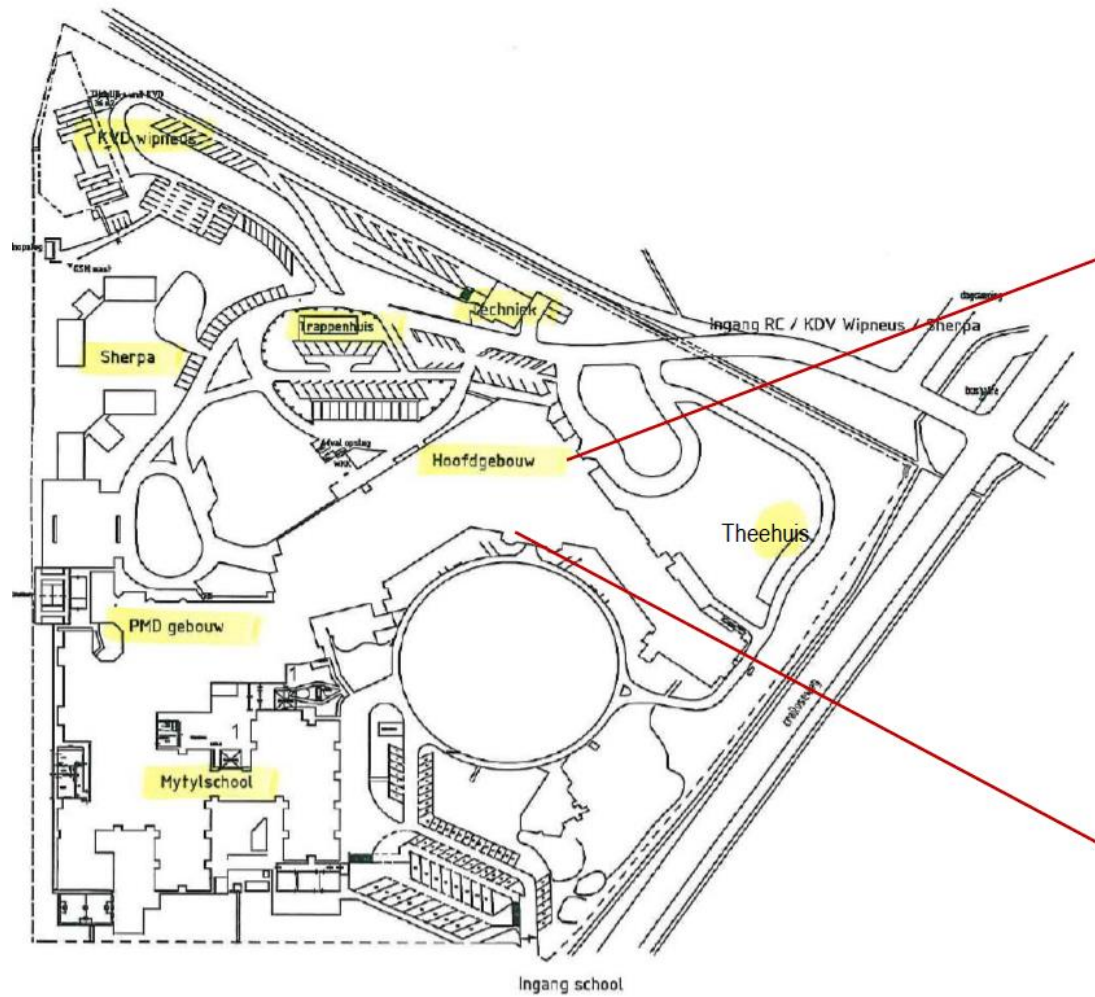
Doelgroepen:

- mensen met een tijdelijke, langdurige of toekomstige zorgvraag
- die behoefte hebben aan ontzorgen, wonen met voorzieningen en services
- een community voor meerdere generaties > verwachting met name 65+

Wij willen deze prachtige, groene en historische plek in Huizen her-ontwikkelen voor wonen met zorg, voorzieningen en services, waar de historie van zorg een nieuwe betekenis en invulling krijgt.

Een vitale “community”, waar sport- en spel, binnen en buiten, wellness en gezondheid centraal staan en verschillende soorten zorg aanwezig is (van lichte tot specifieke ouderenzorg)

Uitvraag tender en ruimtelijke kader



Uitvraag Tender | Transformatiekader | Uitgangspunten

Standpunt gemeente Huizen

De gemeente Huizen staat positief tegenover een nieuwe ontwikkeling op het terrein 'de Trappenberg'. In beginsel wordt hier geen enkele functie uitgesloten, waarbij de volgende uitgangspunten in acht genomen dienen te worden:

- Er dient geen afbreuk gedaan te worden aan het omliggende natuurgebied;
- De nieuwe functie / het nieuwe concept dient 'Huizen op de kaart te zetten of te houden';
- Voorkeur voor regionale of boven regionale functie;
- Behoud van het karakteristieke (begin 1900 daterende) hoofdgebouw is wenselijk;
- Het behoud van werkgelegenheid staat hoog op de gemeentelijke agenda bij herontwikkeling.

Tot slot worden aspecten als ligging en bereikbaarheid, de druk op het gebied, de planologische inpassingen en de realiteitswaarde meegewogen.

Het voorgenoemde standpunt van de gemeente Huizen betreft een informeel standpunt en is derhalve niet vastgelegd in een structuurvisie en/of beleidsregel.

Bebouwing / opstallen

Bij de transformatieopgave dient rekening te worden gehouden met de navolgende bijzonderheden:

- Opstallen Sherpa worden van het terrein verwijderd;
- Theehuis Merem wordt van het terrein verwijderd;
- Zendmast Vodafone wordt van het terrein verwijderd;
- Voor KDV De Wipneus geldt dat de erfpacht- en opstalregeling met de gemeente Huizen van kracht blijft.

Uitvraag Tender | Transformatiekader | Bestemmingsplan

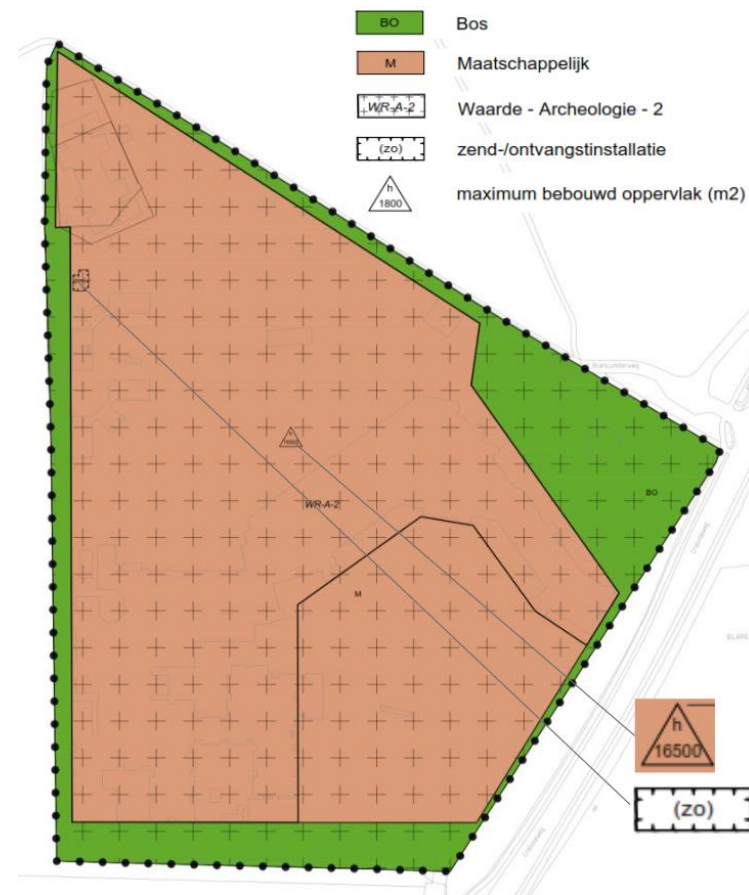
Bestemmingsplan

| | |
|---------------------------|---|
| Bestemmingsplan | : Huizen - Buitenwijken |
| Planstatus | : Vastgesteld 7 november 2013 |
| Enkelbestemming | : Maatschappelijk doeleinden |
| Dubbelbestemming | : Waarde – Archeologie - 2 |
| Maximale bebouwing | : 16.500 m ² |
| Maximale bebouwingshoogte | : 14,5 m met een max. goothoogte van 6,5 m en voor bijgebouwen max. 4,5 m met een goothoogte van max. 3 m |

Toelichting bestemming maatschappelijke doeleinden

Onder 'maatschappelijk doeleinden' wordt in het bestemmingsplan 'Buitenwijken' de volgende functies verstaan:

- onderwijsdoeleinden;
- sociaal-culturele doeleinden;
- levensbeschouwelijke en religieuze doeleinden;
- sociaal-medische doeleinden;
- kinderopvang;
- verenigingen;
- ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvanginstallatie' een zendinstallatie;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, verhardingen en water.



Verhaal van de plek | Tijdlijn



tot ca. 1500
woeste (heide)grond



ca. 1500 - 1912
Hofstede den hooghen eng en landgoed Crailo



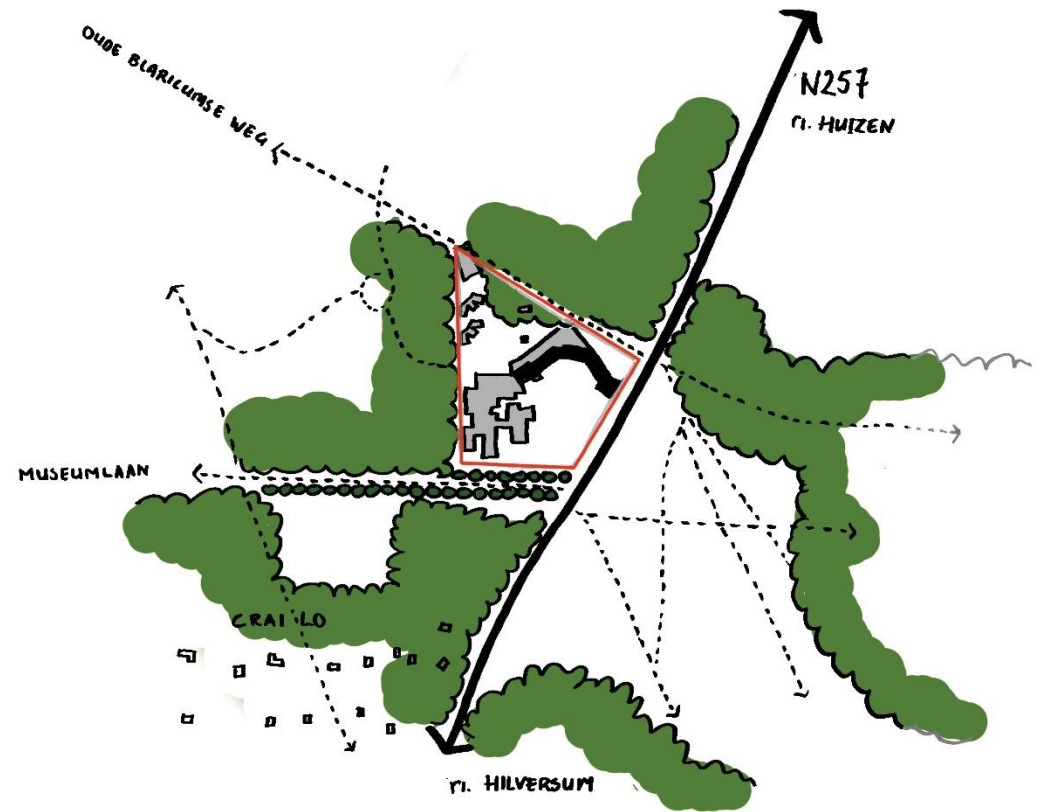
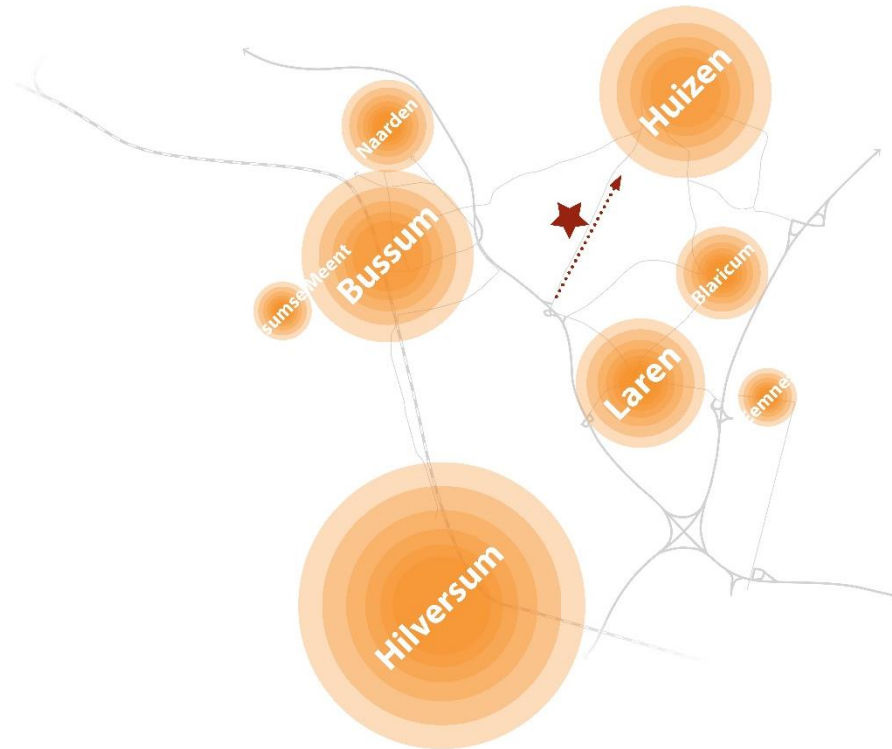
1912 - 1955
Kindersanatorium



1956 - 2018
Revalidatiecentrum en (later) mytilschool

Huizen op de kaart | Ruimtelijke waarde

- Entree van Huizen: historische landmark zichtbaar maken
- Bos- en heide'zijde' op de kaart
- Recreatief knooppunt met De Goede Gooier



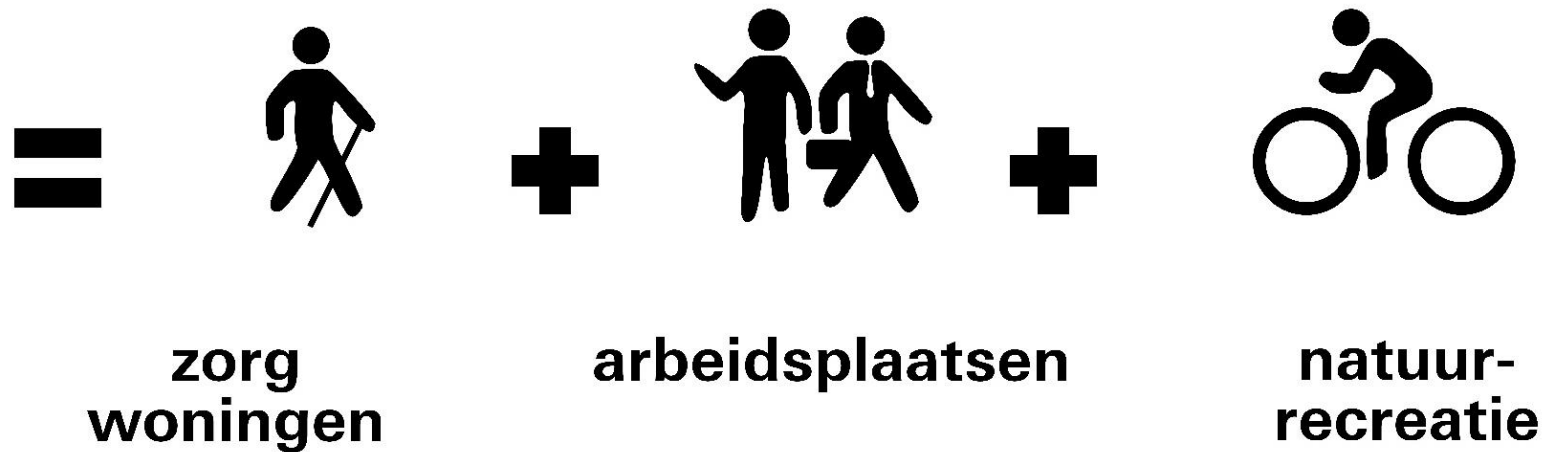
Concept Trappenberg Vitaal | Toegevoegde waarde van de functies

- Vitaal programma: zorgwonen / leisure/ sport / wellness
- Ruimte voor een polikliniek, huisartsenpost en fysiotherapie



Concept Trappenberg Vitaal | Economische waarde

- Trappenberg Vitaal brengt nieuwe bewoners, arbeidsplaatsen, passanten en recreanten
- Bijzonder concept trekt bewoners uit gehele randstad en bezoekers uit de regio



Concept Trappenberg Vitaal | Inzetten op buitenleven

- Gezond bewegen en vitaal buiten zijn



Concept Trappenberg Vitaal | Aansluiten bij natuur

- Inpassen waardevol groen, beperken van verharding
- Oog voor biodiversiteit en duurzaamheid (gasloos)



Nieuwbouw programma

- Gastenhuizen voor ca. 40-45 bewoners met zware zorgbehoefte
- Lichte zorgwoningen variërend in grootte
- Voorzieningen en services voor bewoners en bezoekers van de Trappenberg. Wij denken hierbij aan een zorghotel, wellness- en sportfaciliteiten en verblijfs- en recreatiefaciliteiten
- Er is ruimte voor een polikliniek, huisartsenpost en fysiotherapie
- Herinrichting buitenterrein / het landschap



Ruimtelijk | Analyse huidige situatie

- Eén koek, terrein valt uiteen in twee delen die niet verbonden zijn aan elkaar
- Parkeren verspreid, geen helder adres
- Veel aantrekkelijk groen, maar gebouw niet zichtbaar
- Veel verschillende aanbouwen > geen eenheid



Ruimtelijk | Kansen

- Heldere toegang en routing
- Verbinden met de omgeving
- Betere doorwaadbaarheid met wandel-looproute die aansluiten op recreatieve paden
- Uitstraling met kwalitatief veel betere gebouwen
- Verbijzondering van gebouwen en plekken op het terrein
- Verduurzamen en hergebruik
- Integratie van wonen – zorg – recreatie - natuur



Planning

Planning

- < 31/12/2018 levering van de Trappenberg
- Q1 2019 concept uitwerken tot schetsontwerp en voorlopig ontwerp
- Q2 2019 planuitwerking > definitief ontwerp
- Q4 2019 indiening omgevingsvergunning
- Q2 2020 start bouw (1^e fase)
- Q4 2021 oplevering nieuwbouw (1^e fase)

Communicatie

- Met de omgeving en toekomstige gebruikers
 - Huidige gebruikers, omwonenden, het Goois Natuurreservaat en Ter Gooi Ziekenhuis
 - Buurtbrief, website en kennismakingsbijeenkomst op locatie
 - Betrekken bij planvorming (informatiebijeenkomsten, overleggroep)
- Informeren gemeenteraad
 - Uitnodiging voor een rondleiding op de Trappenberg begin 2019 met directies en ontwikkel- en ontwerpteam
- Tussentijds gebruik
 - Sherpa
 - Theehuis > vraag om voort te zetten
 - Telefoonmast > tijdelijk behoud of verplaatsing
 - Leegstandsbeheer > tijdelijke gebruikers voor wonen & werken
 - En uiteraard voortgang van Kinderdagverblijf de Wipneus
 - Eventuele wensen vanuit de gemeente

