

Memo Ruimtelijk kwaliteitskader Rijnstate - Spoorlaan Elst

Aan : Rijnstate
Van : Gemeente Overbetuwe
Ons kenmerk : 20bij00856
Versie : 5.0
Datum : 24 januari 2020

In het ontwikkelingsproces en de haalbaarheidsstudie voor Rijnstate in Elst zijn in dit document randvoorwaarden benoemd voor het ziekenhuis voor Rijnstate aan de Spoorlaan in Elst. Deze randvoorwaarden dienen ter toetsing massastudie en de ruimtelijk architectonisch ontwerpen (SO, VO en DO).

Het is een zich ontwikkelend document dat zich gaandeweg aan veranderende omstandigheden, waar we in dit stadium van onderzoek in zitten, kan aanpassen. Mochten er wijzigingen in optreden dan zullen deze met reden worden beschreven. Versiebeheer zal worden toegepast.

Het ruimtelijke kwaliteitskader is opgesteld door het begeleidende projectteam van ambtenaren (PT) van de gemeente Overbetuwe.

Randvoorwaarden

Gemeenteraad

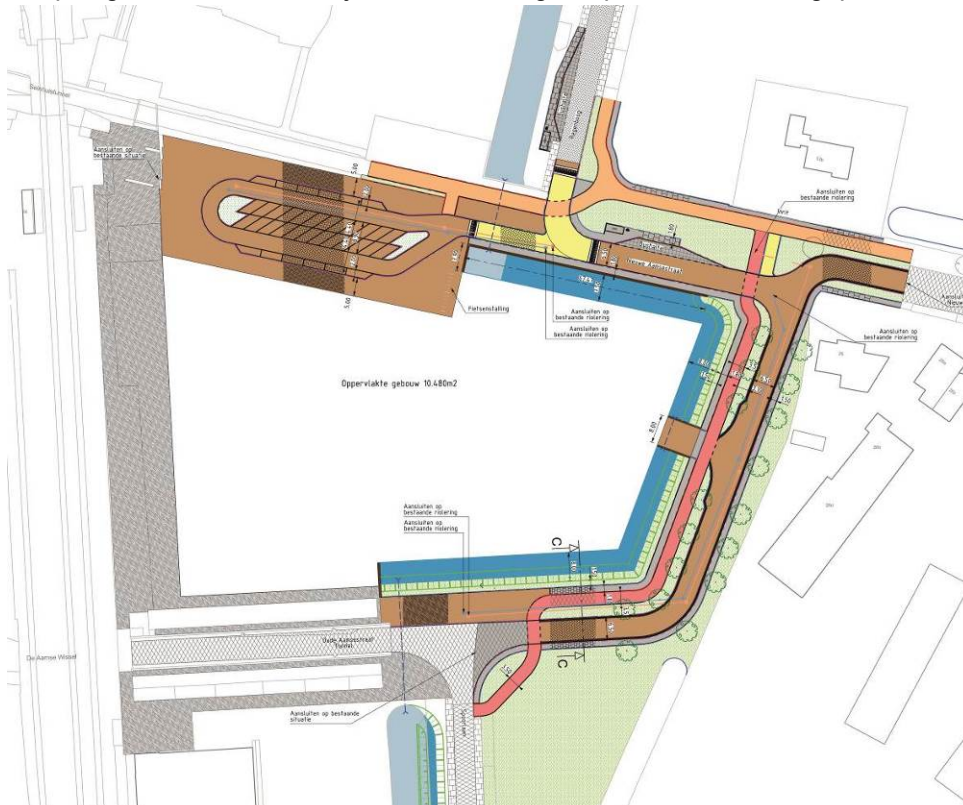
1. Er dient voldaan te worden aan het gemeenteraadsmemo van 31 januari 2019 ten aanzien van 'wensen ten behoeve van initiatief Rijnstate' (19int00415). (als bijlage 1 toegevoegd).

Gebouw

2. Er dient een aansprekend gebouw worden ontwikkeld wat recht doet aan de bijzondere positie in Elst. Het ligt namelijk naast het NS-station in Elst en langs een structurele drager, de Nieuwe Aamsestraat die de (voormalige) toegangsweg tot Elst is vanaf de N348. Hier dient ook met de massa opbouw op worden gereageerd.
3. De openbare ruimte aan de noordzijde dient zich te ontwikkelen als een ruimtelijk en visueel aantrekkelijk toegangsplein tot Elst aan de oostzijde van het NS station. Het gebouwdeel dat aan dit noordelijke toegangsplein grenst, dient een aantrekkelijk te zijn en er dient beleving door activiteit te worden georganiseerd.
4. De beoogde uitstraling als entree van het gebied vanaf het station is getypeerd als 'ontwikkeld hoogwaardig bedrijventerrein' in de door de gemeenteraad in 2012 vastgestelde Structuurvisie Elst zuidoost. Het Regionaal Programma Werklocaties heeft daarbij een hoogwaardige entree en centrumlocatie aan het spoor, centraal gelegen tussen Arnhem en Nijmegen voor ogen.
5. Het gebouw is alzijdig (elke gevel dient behandeld te worden als een voorgevel) en is in alle fases van ontwikkeling een afgerond ontwerp en gebouw. Waarbij de interactie tussen gebouw en omliggend maaiveld een aandachtspunt is.
6. De toegepaste materialen voor het gebouw dienen van hoogwaardige kwaliteit te zijn.

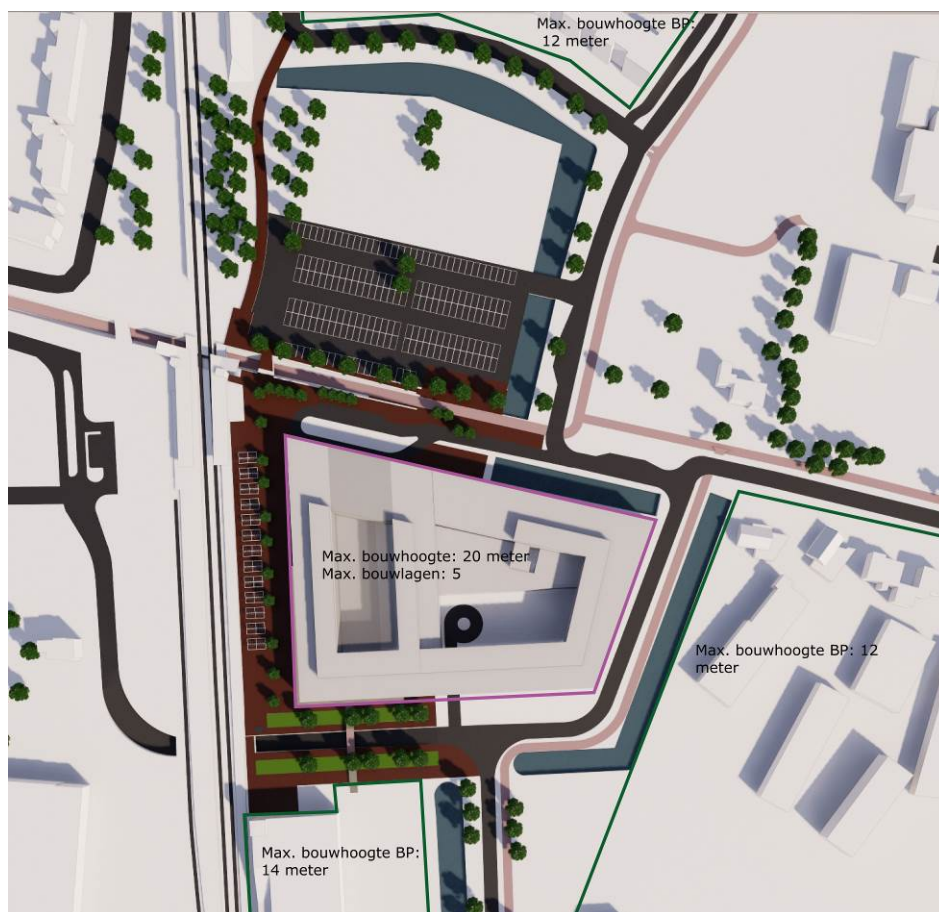
Bouwmassa

7. Deze randvoorwaarden gaan uit van de in de IOK met Rijnstate vastgelegde bouwmassa van 25.000 m² BVO.
8. Ter ontwikkeling van de kavel is een plot ondergrond met contouren van de kavel verschaft. Zijnde CR-PA-597-004 SO v4/596-Elst Centraal Basis SO V4.0 (zie navolgende afbeelding en bijlage 2). Deze vormt met bijbehorende profielen het uitgangspunt van de ontwikkeling en is opgenomen in de intentie overeenkomst van 17 april 2019 (IOK) met Rijnstate.
9. In afwijking tot bovengenoemde plot ondergrond van CR zal het water dat aan de oostzijde aan de plot grenst aan de oostzijde van de verlegde Spoorlaan worden geplaatst.



afb. CR-PA-597-004 SO v4/596-Elst Centraal Basis SO V4.0

10. De bouwmassa op de plot vraagt een intensief bebouwde plot. Dit heeft uitstraling op de omgeving. De realiseerbaarheid van kavels om het gebouw mag niet worden aangetast. Om dit aan te tonen dienen er profielen van het gebouw ten opzichte van de omgeving (noord, west, zuid en oost) te worden aangeleverd ter beoordeling.
11. Voor de plot geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter inclusief de hoogte van installaties die op het dak geplaatst worden.



Figuur: Maximale bouwhoogtes

Verkeer

12. Er dient rekening te worden gehouden met het scheiden van de verschillende verkeersstromen, zoals patiënten, bezoek, personeel, logistiek, Kiss & Ride voor het ziekenhuis. Tevens dient ook rekeningen gehouden te worden met de verkeersstromen die overige functies in de omgeving, van vooral van het NS-station. Alsook dient rekening worden gehouden met bochtstralen en manoeuvreerruimte voor de verschillende verkeersdeelnemers; voetganger, fiets, auto, bus en vrachtwagen in relatie tot de intensiteiten rondom het station Elst (De aangeleverde plot van CR in bijlage 2 geeft hierover de nodige informatie).
13. Aan de noordzijde dient tussen de aansluiting van de Regenboog met de Nieuwe Aamsestraat (buiten de plot voor RS) en het station entree ruimte gereserveerd worden parkeerplaatsen ten behoeve van Kiss & Ride voor het NS station Elst. Deze mag geïntegreerd worden met de Kiss&Ride van Rijnstate, mits deze nabij de ingang van het station ligt.
14. Ten behoeve van taxi's, speciaal mindervaliden vervoersbusjes, het afzetten van bezoekers ziekenhuis en reizigers voor de trein dienen ten noorden van het ziekenhuis nabij de entree van het ziekenhuis in totaal minimaal 12 parkeerplaatsen voor de Kiss & Ride zone worden voorzien. Hiervan zijn er minimaal 6 voor K&R van het station. Voor invalidenplaatsen wordt conform CROW normen voorzien op het bezoekersparkeerterrein op 't Klooster.
15. Voor het ziekenhuis dient voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en personeel aanwezig te zijn. De basis voor de parkeernormen vormt het parkeerbeleid van de gemeente Overbetuwe. Daarnaast dient het parkeerbeleid getoetst te worden aan het CROW normen. Voor het personeel is parkeren voorzien in de parkeergarage ten zuiden van de plot en voor bezoek ten noorden van de plot voor het ziekenhuis.

16. Op dit moment is aan de noordzijde van de Kiss & Ride zone en tunnelbak parkeren voor bezoekers voorzien. Vanaf dit parkeerterrein dient de entree van het ziekenhuis veilig bereikt te kunnen worden voor alle gebruikers. Gescheiden loopstroken voor voetgangers dienen in het ontwerp te worden meegenomen.
17. Er dient een bushalte (na)bij de entree van het ziekenhuis te worden gerealiseerd (eisen aan bushalte conform CROW).
18. Distributie is niet mogelijk aan de noordzijde van het gebouw. Dit is vanwege de verkeerstromen van voetgangers, fietsers, OV-lijn en Kiss & Ride. Ook is dit ongewenst vanwege de te realiseren hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit aan de noordzijde. Aan de zuidzijde is het vanwege verkeersveiligheid ongewenst.

Groen en water

19. Parkeerterreinen mogen zich niet als een plaat verharding manifesteren. Ook hier dient groen, voornamelijk met bomen, en water (oppervlakkige afvoer?) in het ontwerp van het parkeerterrein worden geïntegreerd. Het groen dient aan te sluiten op de groenstructuur aan de noordzijde van de plot richting Westeraam.
20. Er dient rekening te worden gehouden met het profiel voor de A-watgang aan de oostzijde van het gebouw. Dit profiel dient aan het Waterschap ter goedkeuring te worden voorgelegd waarbij onderhoud en veiligheid ten opzichte van de watgang geborgd zijn. Aansluiting op de A-watgang bij het Klooster en langs de Nieuwe Aamsestraat is noodzakelijk.
21. In verband met de toename van verharding van de plot dient de benodigde watercompensatie voor verhard terrein en waterberging geborgd te zijn.

Omgeving

22. In samenhang met het parkeren aan de noordzijde van het ziekenhuis dient rekening te worden gehouden met de geplande bebouwing op het Klooster. Afstemming met het hier nieuw te ontwikkelen stedenbouwkundig plan is noodzakelijk.
23. Aan de westzijde van het gebouw dient rekening te worden gehouden met een afstand van 30 meter vanaf het spoor tot het gebouw in verband met eisen vanuit externe veiligheid. Op maaiveld moet de bereikbaarheid van het station voor m.n. veiligheidsdiensten gegarandeerd zijn. De hier gelegen stallingen voor fietsen dienen behouden te blijven.
24. Aan de oostzijde dient rekening te worden gehouden met het aangeleverde profiel (bijlage 2) (berm, trottoir, fietspad, berm met bomen weg, afscheidende berm met bomen tot bedrijfsterrein) naast de watgang.
25. Er dient rekening worden gehouden (vooral in hoogte en positie) dat de zichtlijn naar de Elster Toren langs de Nieuwe Aamsestraat vanaf de A325 niet aangetast wordt.
26. In relatie tot bovenstaande dient het gebouw rekening te houden met de effecten van licht (schaduwwerking), lucht (windhinder), groen en water. Ook op de plot en in en om het gebouw (bijvoorbeeld bij het parkeren) worden deze elementen van groot belang geacht om tot een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te komen. In samenhang met energiemaatregelen en PV-panelen dient ook gedacht te worden aan gevel en dak beplanting (healing environment). Dit dient integraal met het ontwerp van de bebouwing te worden meegenomen.