

Memo Einddocument betreffende initiatief Rijnstate

Aan : Het college van burgemeester en wethouders
Van : S. Geerts - projectmanager Gemeente Overbetuwe
Ons kenmerk : 20bij1094
Datum : 28 januari 2020
Betreft : Einddocument betreffende stedenbouwkundige ontwikkeling en 'wensen en bedenkingen' initiatief Rijnstate.

Aanleiding

23 april 2019 heeft Gemeente Overbetuwe de intentieovereenkomst getekend met Stichting Rijnstate Ziekenhuis inzake de realisatie van een ziekenhuisvoorziening op locatie Spoorlaan, onderdeel van Elst-centraal, te Elst.

Via het raadsbesluit (19rb000010) bent u in de gelegenheid gesteld om mee te denken over de planvorming en heeft u op 2 april 2019 besloten om in te stemmen met de door het college geformuleerde wensen en bedenkingen zoals opgenomen in de memo 'wensen ten behoeve van initiatief Rijnstate' op basis van de algemene wensen en bedenkingen procedure zoals geformuleerd in artikel 169 vierde lid jo 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet.

In de memo 'Wensen ten behoeve van initiatief Rijnstate' (19int00415) zijn wensen geformuleerd die wij kaderstellend mee hebben genomen ten behoeve van de uitwerking van de intentieovereenkomst van 23 april 2019 (19bij04919) met Rijnstate betreffende het Einddocument. De stukken die onderdeel uitmaken van het Einddocument betreffen Ruimtelijk Kwaliteitskader, Massastudie, voorlopig ontwerp Openbaar Gebied, Parkeren en Mobiliteit.

In deze memo willen we u het Einddocument toelichten in twee delen:

Deel 1 : Stedenbouwkundige ontwikkeling betreft een uitwerking in het gekozen ontwerp van de massastudie en het voorlopig ontwerp Openbare Ruimte op basis waarvan het voorontwerpbestemmingsplan is opgesteld.

Deel 2: Uitwerking van de 'Wensen ten behoeve van initiatief Rijnstate' (19int00415)
Daarvoor zijn alle onderzoeken die voor dit moment noodzakelijk zijn afgerond en kan worden onderbouwd dat dit plan voldoet aan de wensen en bedenkingen van de raad.

Deel 1 Ontwikkeling initiatief Rijnstate in Massastudie en Openbaar Gebied

Massastudie

Met het oog op de beoogde uitstraling als entree van het gebied getypeerd als 'ontwikkeland hoogwaardig bedrijventerrein' zoals beschreven in de visie Elst zuidoost en als 'Centrumlocatie' vanuit het Regionaal Programma Werklocaties 2018, heeft de gemeente een Ruimtelijk Kwaliteitskader opgesteld waarin de randvoorwaarden en ambities zijn benoemd voor het realiseren van een ziekenhuisvoorziening op locatie Spoorlaan in Elst. Deze uitgangspunten dienen ter toetsing van de Massastudies en Voorlopig Ontwerp (VO) Openbaar Gebied.

Onderstaande een opsomming van de belangrijkste uitgangspunten van beide partijen die bepalend zijn voor de keuze van de voorkeursvariant.

Uitgangspunten gemeente Overbetuwe

- Er dient een aansprekend gebouw te 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 te worden gereageerd.
- 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 aantrekkelijk te zijn en er dient beleving door activiteit te worden georganiseerd.
- De beoogde uitstraling als entree van het gebied vanaf het station is getypeerd als 'ontwikkeland 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.
- 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.
- Er dient rekening te worden gehouden met het scheiden van de verschillende verkeersstromen, zoals patiënten, bezoek, personeel, logistiek, Kiss&Kide voor het ziekenhuis. Tevens dient rekeningen gehouden te worden met de verkeersstromen van overige functies in de omgeving, van vooral van het NS-station.

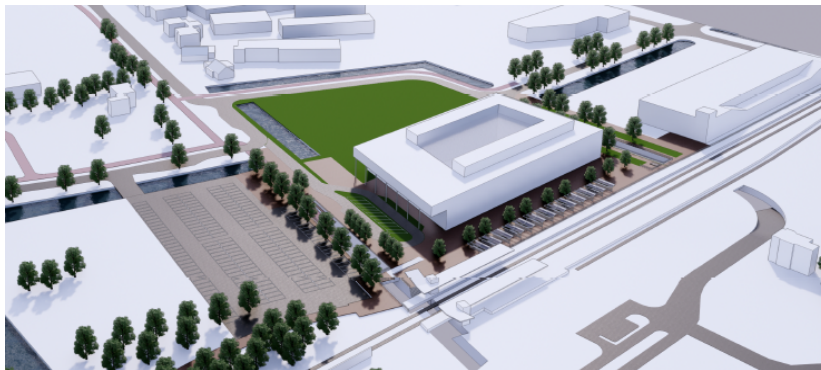
Uitgangspunten Rijnstate

- De ziekenhuisvoorziening moet voor alle medewerkers, bezoekers en patiënten goed toegankelijk zijn. Iedere mindervalide medewerker en bezoeker (dus ook rolstoelgebruiker) moet zelfstandig het gebouw kunnen betreden en verlaten.
- De ziekenhuisvoorziening dient open, transparant, uitnodigend en toegankelijk te zijn.
- De huisvesting moet voldoen aan alle wettelijk vastgelegde veiligheidseisen. De sociale veiligheid, gezondheid en het welbevinden van de gebruiker moeten (door of vanwege (de ligging) het gebouw) gewaarborgd zijn.
- Voor Rijnstate zijn goede bereikbaarheid, eenduidige ontsluiting en voldoende parkeervoorzieningen belangrijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie.
- Reizen met het openbaar vervoer wordt gestimuleerd, door de gunstige ligging ten opzichte van het station (voor zowel patiënten, bezoekers en personeel).

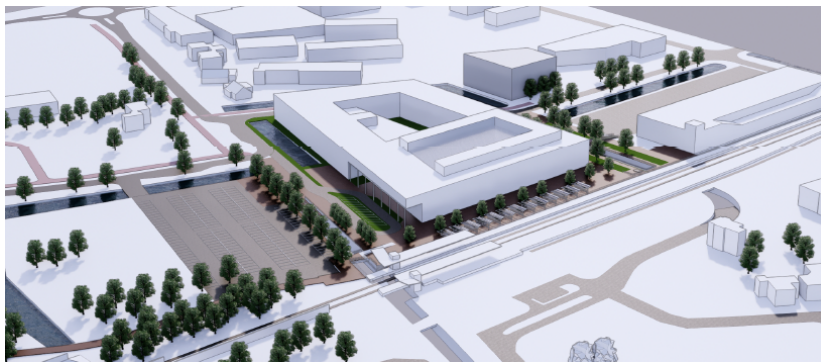
- Verkeerluw entreegebied: scheiding van verkeersstromen en eenduidige voorzieningen voor ontvangst- en vertrek.
- Kiss&ride voorziening in nabijheid van de entree en de parkeervoorzieningen voor patiënten en bezoekers, met een minimale loopafstand naar de entree (ambitie: maximaal 50 meter).
- Voldoende parkeervoorzieningen voor bezoekers, patiënten (gratis) en medewerkers
- Parkeervoorziening(en) voor patiënten en bezoekers op maximaal 100 meter loopafstand.

Massastudie (zie bijlage 20bij00857)

Op basis van de uitgangspunten van Rijnstate en de gemeente Overbetuwe zijn er de afgelopen periode meerdere massastudies uitgewerkt. Een viertal varianten zijn afgefallen, omdat er niet voldaan kan worden aan het ruimtelijk kwaliteitskader (bindende eisen gemeente Overbetuwe), de uitgangspunten van Rijnstate en/of onvoldoende rekening is gehouden met het vraagstuk mobiliteit. De voorkeursvariant wordt hieronder nader toegelicht.



basisscenario



groeiscenario

Afbeelding: massastudie voorkeursvariant

Toelichting

In totaal wordt uitgegaan van een kavel waarop Stichting Rijnstate Ziekenhuis een basis- en een groeiscenario van 25.000 m² bvo kan realiseren. Rijnstate zal voor de realisatie van het basisscenario de gehele ontwikkellocatie afnemen en het openbaar gebied (inclusief de verlegging van de weg) zal ineens worden aangelegd. Het groeiscenario vertaalt zich in een op termijn te realiseren bebouwing op de locatie naast het gerealiseerde gebouw. Tussen basis- en groeiscenario kan een periode van 7 – 10 jaar zitten. In de fase van het basisscenario zal Rijnstate het open gebied ten behoeve van het groeiscenario tijdelijk inrichten. De hoofdentree bevindt zich aan de noordzijde van het plot.

Parkeervoorzieningen voor patiënten/bezoekers realiseren op maaiveld aan de noordzijde (locatie het Klooster), medewerkers in de P&R garage. Kiss&Ride voorziening voor zowel patiënten en bezoekers van het ziekenhuis als NS reizigers (dubbele functie).

Aandachtspunten

Tijdens de uitwerking is gebleken dat ontwerpen van de massastudie voldoen aan de gestelde ambities om de hoofdentree van het ziekenhuis tot een 'aantrekkelijk toegangsplein' en 'hoogwaardige entree' aan de verlengde van Nieuwe Aamsestraat vorm te geven indien de hoofdentree aan de noordzijde wordt gesitueerd. Daarop is besloten de variant met de hoofdentree aan de noordzijde verder uit te werken.

Argumenten ten behoeve van voorkeursvariant

- De hoofdentree van het ziekenhuis ligt stedenbouwkundig aan de juiste kant, waardoor een 'aantrekkelijk toegangsplein' en 'hoogwaardige entree' aan de noordzijde (verlengde van Nieuwe Aamsestraat) wordt gecreëerd.
- Er wordt voldaan aan de ambitie van de gemeente Overbetuwe om de openbare ruimte aan de noordzijde te ontwikkelen als een ruimtelijk en visueel aantrekkelijk toegangsplein tot Elst.
- Hoofdentree vanuit veiligheidsoogpunt aan de juiste zijde gepositioneerd. (meest voorkomende windrichting). Mensen zijn geneigd om een gebouw te ontvluchten via de route waarbij zij het gebouw zijn binnen gekomen. Daarvan uitgaand zal een groot deel ook het gebouw via de hoofdentree willen ontvluchten.
- Vanuit veiligheid, efficiency, benutting van het oppervlakte en exploitatiekosten is één hoofdentree voor patiënten en bezoekers wenselijk, vandaar de keuze in een primaire entree en een personeelsingang aan de zuidzijde.
- De hoofdentree positioneren aan de noordzijde met parkeervoorzieningen voor patiënten en bezoekers op Het Klooster resulteert in korte looplijnen.
- De kruising van verkeersstromen wordt geminimaliseerd. Er is rekening gehouden met het scheiden van verkeersstromen, voor patiënten/bezoekers en personeel omdat deze over gescheiden parkeervoorzieningen beschikken. Tevens is deze verkeersstroom gescheiden van distributie van Rijnstate, omdat deze over een separate ingang beschikken. De verkeersstroom van het ziekenhuis en (reizigers) van het NS-station delen alleen de kortdurende Kiss&Ride functie.

Conclusie Massastudie

Op basis van de randvoorwaarden en ambities zowel stichting Rijnstate Ziekhuisen en gemeente Overbetuwe kan geconcludeerd worden dat de variant met de hoofdentree aan de noordzijde de voorkeur heeft op basis van de volgende aspecten:

- Veiligheid;
- Toegankelijkheid;
- Stedenbouwkundige visie.

Op basis van bovenstaande conclusies is besloten de variant met de hoofdentree aan de noordzijde verder uit te werken in de massastudie, mobiliteits-onderbouwing, parkeeronderbouwing en voorlopig ontwerp Openbare Ruimte. Hierbij dient een gedeelte van het terrein van locatie Het Klooster ingericht te worden als parkeervoorziening voor bezoekers en patiënten.

Bovenstaande uitwerking van de massastudie heeft in nauw overleg plaatsgevonden met de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM).

Voorlopig Ontwerp Openbaar Gebied (zie bijlage 20int00362)

Ook voor de uitwerking van het VO Openbaar Gebied geldt dat de hoofdentree aan de noordzijde en de parkeervoorziening voor bezoekers en patiënten op Het Klooster is uitgewerkt.

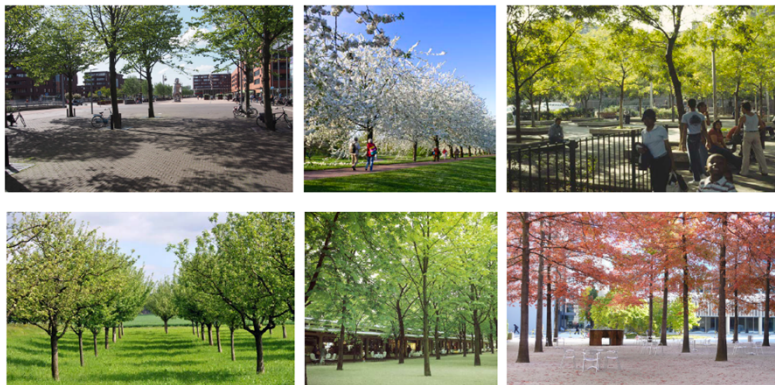
Op basis van de analyse van de ruimtelijke beeldkwaliteit en de historische context is gekozen om:

- De boomstructuur te versterken. Hiermee krijgt de ontwikkelings-as eenheid en een groene uitstraling;
- De bestaande waterstructuur te versterken door de continuïteit van de waterlijn.
- Het stationsgebied weer te geven als knooppunt en eindbestemming. Deze ontmoetingsplek krijgt een nieuwe allure door toevoeging van een nieuwe landschappelijke component: een botanische boomgaard.
- Doorgaand verkeer gaat om het knooppunt heen. Bestemmingsverkeer gaat door de knoop.



6 REFERENTIES

Botanische boomgaard



Deel 2 Uitwerking van de 'Wensen ten behoeve van initiatief Rijnstate'

Verkeer en parkeren

Bij de uitwerking van de infrastructurele maatregelen is zorgvuldig aandacht besteed aan de verkeersinpassing en wordt hiermee de kruising van verkeersstromen geminimaliseerd. Er is rekening gehouden met het scheiden van verkeersstromen, voor patiënten/bezoekers en personeel omdat deze over gescheiden parkeervoorzieningen beschikken. Er is rekening gehouden met bushaltes en vrijliggende fietsroutes. Tevens is deze verkeersstroom gescheiden van distributie van Rijnstate, omdat deze over een separate ingang beschikken. De verkeersstroom van het ziekenhuis en (reizigers) van het NS-station delen alleen de kortdurende Kiss&Ride functie.

Bij de uitwerking van de infrastructurele maatregelen is tevens zorgvuldig aandacht besteed aan het parkeren.

- Parkeren auto's: 450 parkeerplaatsen, waarvan 180 parkeerplaatsen voor patiënten/bezoekers op Het Klooster en 270 parkeerplaatsen voor medewerkers in de bestaande P&R op basis van medegebruik. Afsluiting van parkeren op Het Klooster tijdens werktijden wordt onderzocht, zodanig dat deze parkeerplaatsen gratis ter beschikking komen van patiënten/bezoekers van het ziekenhuis.
- Parkeren fietsen: 250 parkeerplaatsen, waarvan 100 voor patiënten/bezoekers en 150 voor medewerkers. Voor de fietsvoorziening van patiënten/bezoekers kan in beginsel uitgegaan worden van de benodigde capaciteit voor fase 1: 50 plaatsen. De 50 extra plaatsen worden in een later stadium (realisatie fase 2) geplaatst.
- Kiss & ride: Benodigd zijn 6 plaatsen voor de Kiss&Ride functie van het ziekenhuis te realiseren en 6 plaatsen voor de functie van het station. Momenteel zijn in 20 plaatsen voorzien.

Andere ontwikkelingen binnen Elst Centraal

Het eindresultaat betreft een integrale invulling van Elst Centraal. Naast een parkeervoorziening blijft een aanzienlijk deel van Het Klooster geschikt voor woningbouw. Tevens komen er gronden vrij, zoals de gronden naast de P&R en een gedeelte van Vestia. Locatie de Woongaard is de enige locatie die in de gebiedsontwikkeling van Elst Centraal verder uitgewerkt dient te worden.

Duurzaamheid en Innovatie

Opgave Rijnstate

Rijnstate heeft daarnaast aangegeven twee ambities te hebben ten aanzien van de locatie Elst, te weten het realiseren van een CO2 neutraal ziekenhuis en een gasloos ziekenhuis. Daarnaast is door Rijnstate in 2018 een Green Deal getekend. Deze Green Deal is opgesteld naar aanleiding van het Ontwerp Klimaatakkoord en is specifiek voor de zorgsector. De Green Deal omvat naast CO2 emissiereductie ook paragrafen over 'circulair werken', 'medicijnresten uit afvalwater' en 'een gezonde leef- en verblijfsomgeving'. Met de ondertekening van de Green Deal belooft Rijnstate uitvoering te geven aan duurzaamheid door haar inzet op voorgaande thema's. Voor het halen van de Green Deal heeft Rijnstate een routekaart opgesteld, in deze routekaart is aangegeven welke stappen er gemaakt moeten worden om het doel te realiseren.

Circulariteit

In de Green Deal zijn tevens afspraken gemaakt over circulair werken. Deze afspraken houden in dat verspilling in de hele keten wordt voorkomen; geen onnodig transport, verbruik van producten, materialen, energie en water. Een specifieke uitwerking hiervan zal in de volgende fases volgen.

Werkgelegenheid & Synergie met lokale (zorg)partners

In de uitwerking van de massastudie is op de begane grond ruimte gereserveerd voor commerciële ruimtes. Dit betreft zorggerelateerde commerciële functies. Rijnstate heeft contact met meerdere lokale ondernemers uit de gemeente Overbetuwe om deze ruimten in te vullen. Zoals de DROOM! voor het restaurant en de vergaderfaciliteiten, verloskundigen, kinderfysio, psycholoog, podotherapeut en kraamzorg. De concrete invulling hiervan moet nog plaatsvinden.

Proces

Voor het komende besluitvormingsproces van de raad betreffende Rijnstate, zie memo "Vervolgproces inzake Ziekenhuisvoorziening Rijnstate te Elst" (20bij01020)

Participatie

Naar aanleiding van de brede bijeenkomsten op 27 mei en 3 juni 2019, hebben we een kleinere groep stakeholders uitgenodigd om met ons mee te denken. De betrokkenheid van de stakeholdersgroep van bedrijven, omwonenden en belanghebbenden is groot en van groot belang voor dit proces. Op 28 oktober 2019 en 20 januari 2020 zijn stakeholdersbijeenkomsten gehouden betreffende de uitwerking van de massastudie, onderzoeken behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan en mobiliteit. Tijdens de laatste bijeenkomst op 20 januari hebben we werksessies gehouden betreffende het onderwerp mobiliteit en de verschillende verkeerscirculatievarianten.

De stakeholders groep van Rijnstate bestaat uit:

Belangenorganisaties:

- Fietzersbond
- Wijkplatform Elst oost
- Buurtvereniging De Eshof
- Ondernemers Vereniging Overbetuwe
- Stichting Parkmanagement Overbetuwe
- Lyceum / Westeraam

Omwonenden uit:

- De Grote Laak
- Van Oldebarneveltstraat
- Oude Aamsestraat
- Nieuwe Aamsestraat
- Regenboog

Bedrijven:

- Driestroom/Droom
- Otco
- Martens Metaal
- H&S Coldstores
- Van Ooijen
- BSO De Kikkerkoning
- ProfPC
- Brainmirror
- CrossGym
- De bedrijven van de Spoorallee