



Zorghart Randvoorwaarden

Concept
februari 2007

Gemeente Zoetermeer
Afdeling Stadsontwikkeling, team SV

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Een nieuwe visie op het gebied.	5
Leeswijzer:	5
ANALYSE	6
Positie in de stad	7
Huidige bebouwing	8
Randen	9
Verkeersstromen	10
Groen	11
Verharding	12
Waterplan	143
Milieu	15
Omwonenden	16
Kabels en leidingen	17
VISIE	18
Inrichting van de zorgstrip	21
Bebouwing	22
RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN	23
Bebouwingseisen	24
De zorgstrip	26
Parkeren	27
Openbaar vervoer	28
Kiss and ride	28
Fiets	28
Laden en lossen	29



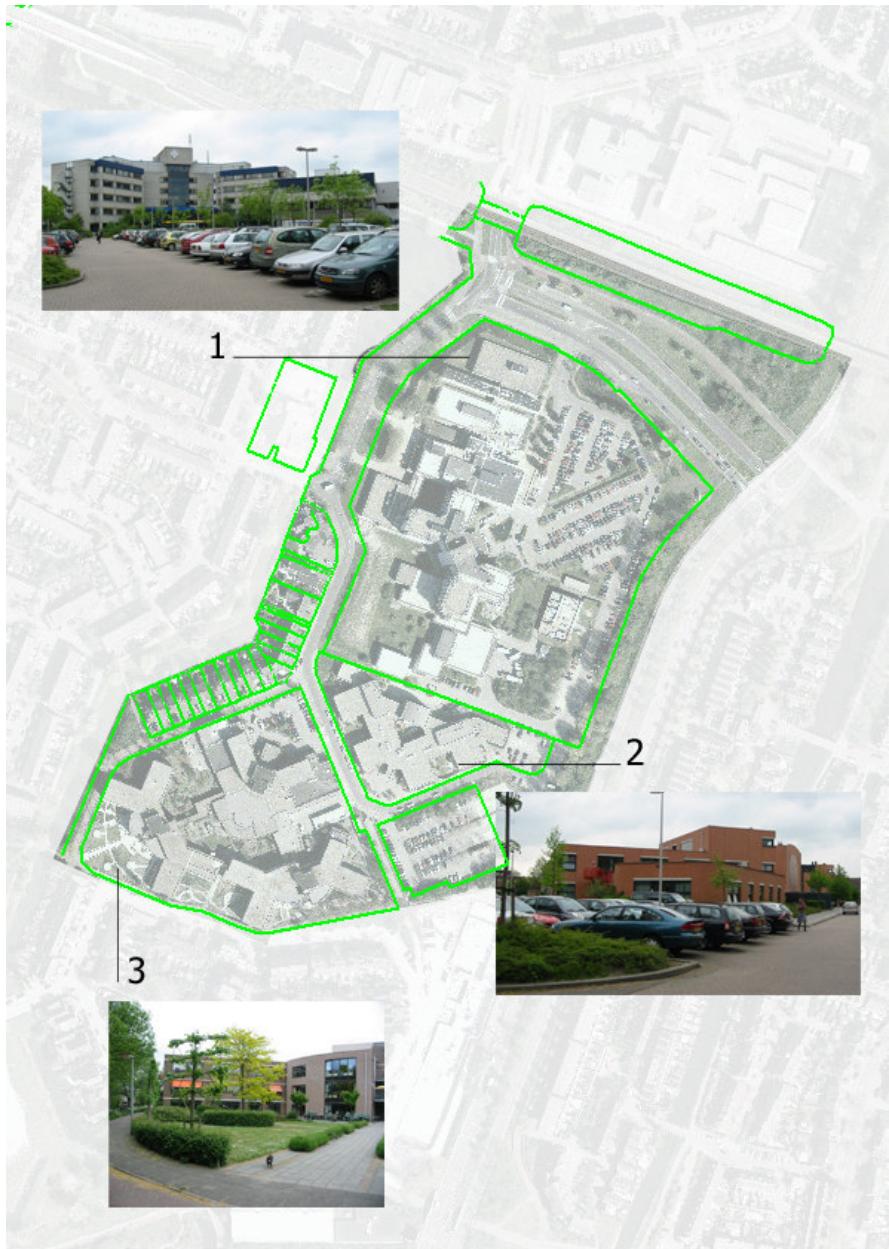
Inleiding

Het Zorghart is de roepnaam voor het fysiek duidelijk begrensde gebied waarin een aantal medische en zorginstellingen zijn gehuisvest, namelijk 't Lange Landziekenhuis, het Regionaal Expertise Centrum(REC) van de ZorgRing en de GGZ Rivierduinen. Deze voorzieningen zijn via de Toneellaan direct bereikbaar vanaf de Aziëweg.

Het Zorghart is gelegen in de wijk Buytenwegr de Leyens, in het noordwesten van Zoetermeer. De wijk is gelegen in de Zoetermeerse of Nieuwe Drooggemaakte polder. Het land werd tussen 1767 en 1771 met behulp van 4 molens drooggemalen. Door de droogmaking verdwenen de laatste resten van de eerste ontginnings van Zoetermeer.

Buytenwegr de Leyens is een typerend voorbeeld van een wijk uit de jaren zeventig waarin de omslag van grootschaligheid naar kleinschaligheid en menselijke maat in de stedenbouw en de architectuur volledig tot uitdrukking komt. Als reactie op de eerdere hoogbouw ontstaan wijken met overwegende laagbouwwoningen met geknikte en verspringende gevels, die aan kronkelende wegen en knusse pleintjes staan. Het woonerf dat wordt gekenmerkt door tal van verkeersremmende maatregelen, was het antwoord op het dreigende overwicht van de auto.

Het Zorghartgebied ligt als een enclave aan de rand van deze wijk waarin de bebouwing van oorsprong een paviljoenachtige setting had, omringd door een groen gebied.



't Lange Land Ziekenhuis(1) is op 6 april 1988 in gebruik genomen. De naam van het ziekenhuis herinnert nog aan een polder (het Lange Land) die omstreeks 1770 werd drooggelagd. Het ziekenhuis heeft een opname capaciteit van 255 patiënten en uitgebreide poliklinische en dagbehandeling voorzieningen. Het ziekenhuis verkeert in een groeisituatie, dat wil zeggen dat de omvang van het ziekenhuis wordt aangepast aan de steeds toenemende vraag van de bevolking van de regio Zoetermeer. 't Lange Land ziekenhuis heeft een omvang van 21.000 m² bvo. Het ziekenhuis richt zich op de behoefte aan zorg van het verzorgingsgebied rond 2015 en dat betekent dat het gebouw met 10.000 m² BVO moet worden uitgebreid. Daarnaast wordt 16.000 m² van het bestaande gebouw gerenoveerd. Daarnaast kan het programma nog toenemen door samenwerking met externe partijen aan te gaan. Bijv. Parnassia (5.000m² b.v.o.) of/en revalidatiegeneeskunde (2000m² b.v.o.).

Het **Psychiatrisch centrum GGZ Zoetermeer(2)** breidt zijn klinische opvang met 22 bedden uit naar 57 bedden. De uitbreiding van GGZ Zoetermeer zal worden gerealiseerd als opbouw op het dak van het huidige gebouw. Over de gehele oppervlakte komt een extra tweede verdieping en over een klein gedeelte een extra derde verdieping. De plannen hiervoor zijn klaar en de bouwaanvraag 1^{ste} fase is ingediend.

De ZorgRing(3) gaat op het terrein van het Zorghart een compleet nieuw verpleeghuis bouwen. Het huidige verpleeghuis voldoet niet langer aan de maatstaven van deze tijd. De knelpunten worden opgelost door nieuwbouw. Het nieuwe verpleeghuis komt te staan op de plek van het huidige verpleeghuis. Het zal een capaciteit hebben van 152 plaatsen. Door een uitgebreide behandeldienst en de afdeling dagbehandeling die ook een plek krijgen in het verpleeghuis zal het fungeren als een expertisecentrum. Het nieuwe verpleeghuis krijgt een oppervlakte van 12.000 m² BVO. Daarnaast zal 4.000 m² bvo worden

gereserveerd om de woonvoorzieningen in de toekomst uit te breiden. Het zal hierbij gaan om ouderenhuisvesting.

Een nieuwe visie op het gebied.

De gemeente Zoetermeer heeft een goed functionerende cluster van zorgvoorzieningen van groot belang. De plannen van de instellingen in het gebied zijn aanleiding om de huidige stedenbouwkundige structuur tegen het licht te houden en na te gaan of verbetering mogelijk is. Om deze reden is er een nieuwe visie met bijbehorende randvoorwaarden op het gebied ontwikkeld in de aanloop naar een nieuw bestemmingsplan. Deze visie en randvoorwaarden zijn in voorliggend document opgenomen.

Om het proces van de herontwikkeling van het gebied goed te laten verlopen is een uitgangspunt dat de zorginstellingen elkaar niet moeten vertragen in het bouw- cq. ontwikkelingsproces.

Voor het nieuwe bestemmingsplan worden de bestemmingen waar mogelijk zo ruim opgezet dat er in de toekomst uitbreidingen mogelijk zijn. Het bestemmingsplan wordt geschreven voor tien jaar.

Leeswijzer:

Als eerste is een analyse gemaakt van het gebied. Vanuit de analyse komen een aantal beperkingen naar voren waarmee bij de verdere ontwikkeling rekening gehouden moet worden. In een tweetal workshops samen met de Zorghartpartners is tot een voorkeursmodel gekomen. Vanuit dit model wordt de visie op het gebied beschreven en zijn de ruimtelijke randvoorwaarden verder uitgewerkt. Deze randvoorwaarden vormen samen met de beperkingen die al eerder zijn gesigneerd de ruimtelijke uitgangspunten voor dit gebied waarop het nieuwe bestemmingsplan geschreven zal worden en waaraan de nieuwbouwplannen worden getoetst.

ANALYSE



Positie in de stad

Vanuit het noorden is het mogelijk om via twee invalswegen naar het Stadshart van Zoetermeer te gaan. Beiden invalswegen hebben een groene setting door de parken langs de wegen en door de groene geluidswal. Het Zorghart ligt in zo'n groene enclave richting het Stadshart.

Vanuit het Masterplan Zoetermeer 2025 ligt het Zorghart in de *suburbane zone*. Dit is een gebied waarin rustig wonen in een groene omgeving centraal staat. Er moet door gebruikmaking van water en groen aansluiting worden gezocht bij het omringende landschap.

Uitgangspunt:
Zorghart in een groene, rustige omgeving.





Huidige bebouwing

Het gebied wordt volledig in beslag genomen door de drie zorginstellingen. Behalve de bebouwing wordt een groot gedeelte van het terrein ook gebruikt voor parkeerplaatsen. De ingangen van de zorginstellingen liggen verspreid door het gebied.



Randen

Het gebied heeft duidelijke randen. Aan de westzijde ligt een waterpartij en aan de oostzijde een groene geluidswal. In het noorden wordt de harde grens gevormd door de spoordijk. En in het zuiden door een uitloper van de geluidswal en een rij woningen. Zo is er een duidelijk gesloten gebied ontstaan. Alleen aan de westzijde wordt de scherpe grens van het water doorbroken doordat hier een rij woningen in het Zorghartgebied staat.



Verkeersstromen

Het Zorghartgebied wordt ontsloten via de Toneellaan. De ontsluiting van de Leyens is via de Zijdewerf naar de Leyens Noord en via de Brechtzijde naar de Leyens Zuid. Het autoverkeer bevindt zich hierdoor hoofdzakelijk in het noorden van het gebied.

In het zuiden komt een doorgaande fietsroute het gebied in. Vanaf de Salomeschouw gaat deze route verder over de Brechtzijde naar de Leyens Noord. Andere langzaamverkeersroutes liggen hoofdzakelijk oost-west. Zoals de fietsbrug die over de Azieweg komt bij de Toneellaan en een stukje verder loopt een voetgangersbrug over de Aziëweg. Deze bruggen verbinden Seghwaert met de Leyens. Daarnaast zijn er nog twee bruggen te vinden over de sloot aan de westzijde van het gebied.

Uitgangspunten:

De langzaam verkeersroutes door het gebied zijn van belang voor het netwerk op stedelijk niveau en moeten behouden blijven.



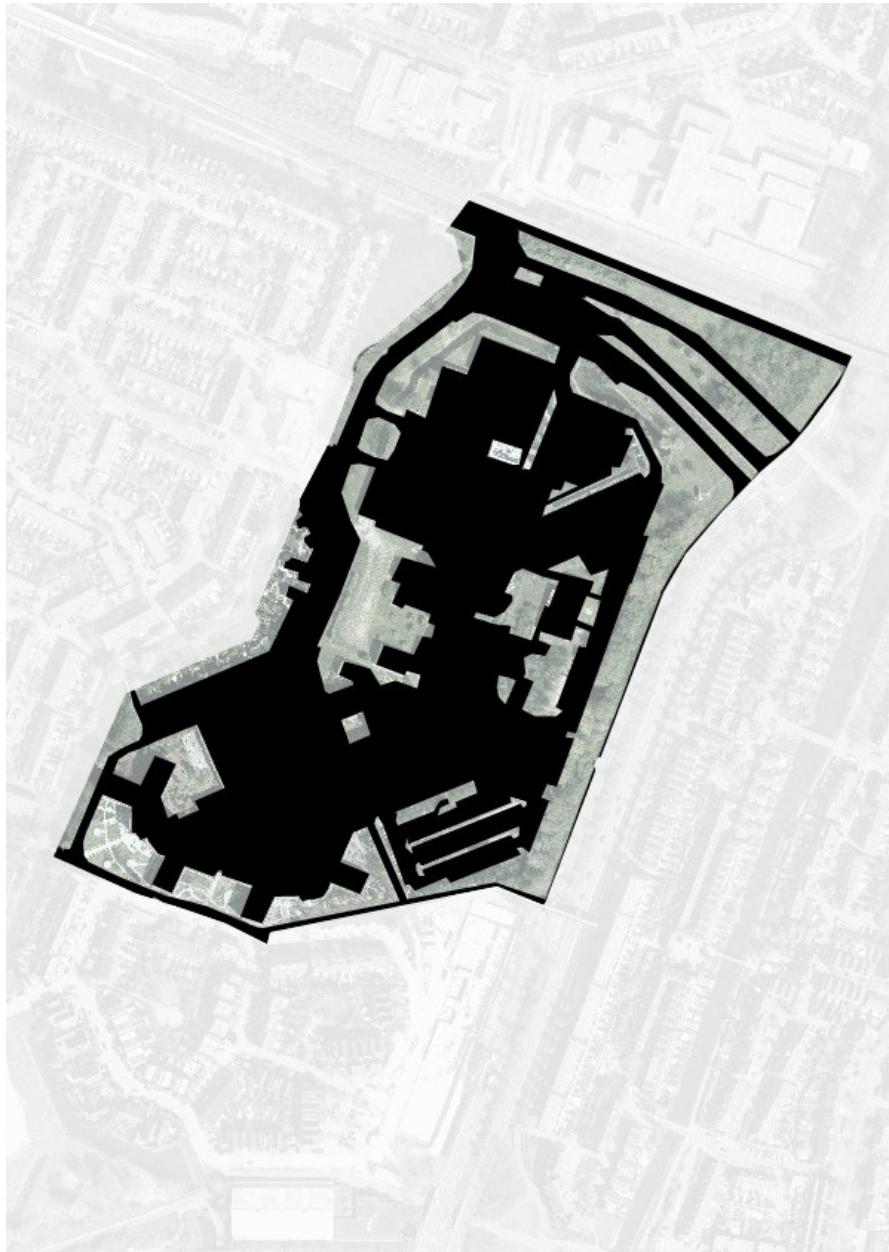
Groen

Het vastgestelde gemeentelijk natuurbeleid zet in op het realiseren van (soorten)rijkere natuur en meer natuurbewustwording van de Zoetermeerse bevolking. (Stadsnatuurplan 1999- 2010)

Zorghart is gelegen in een groene omlijsting van natuurrijk groen waaraan door het Stadsnatuurplan betekenis op stadsniveau is toegekend. De westelijke rand kent een vrij ruime singel met rietkraag en hooilandbermen. De noordgrens wordt gevormd door het talud van de Zoetermeerlijn met een voor de natuur zeer gunstige expositie op het zuiden. Dit soort plekken vormen de basis voor de relatief hoge diversiteit aan planten en dieren die Zoetermeer rijk is. De oostgrens wordt gevormd door talud plus berm van de Aziëweg, één van de belangrijke stedelijke structuren. Bovendien biedt deze stadsnatuur tal van aanknopingspunten om natuur in het Zorghartgebied impulsen te geven.

Het Stadsnatuurplan is geschreven voor het openbaar gebied, maar particulieren en bedrijven worden wel gestimuleerd om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de omliggende natuur. De beste kansen om natuur ook in het Zorghartgebied zelf te stimuleren zijn gelegen in het "vergroenen" van de nieuwbouw ten behoeve van de zorginstellingen. Te denken valt aan daktuinen, vegetatiedaken, muurbegroeïingen, vlindertuinen en allerlei voorzieningen aan de gebouwen zelf zoals nestkasten voor gebouwbewonende vogels en vleermuizen. Voor de openbare ruimte geldt dat het behouden en aanplanten van structuurrijk, inheems groen nieuwe natuurwaarden kan genereren.

Voor het bestemmingsplan wordt getoetst aan de Flora en Faunawet, hiervoor is waarschijnlijk een natuurwaardeonderzoek noodzakelijk.



Verharding

Ondanks het feit dat het Zorghart nu wordt beleefd als een groen gebied blijkt bij een nadere analyse dat een groot deel van het gebied verhard is.

In de naastgelegen kaart is met zwart aangegeven welk deel van het gebied bebouwd of bestaat. Het groen is qua omvang dus minder groot dan het lijkt.

Uitgangspunt:

Zorgvuldig omgaan met het aanwezige groen en zorgen dat het groene karakter van het gebied behouden blijft.



Waterplan

Het Waterplan Zoetermeer is begin 2002 vastgesteld door de gemeente Zoetermeer, het Hoogheemraadschap van Rijnland, het Hoogheemraadschap van Schieland en het Waterschap Wilck en Wiericke.¹ De doelstelling van het Waterplan is het behouden en versterken van een duurzaam watersysteem. Oftewel een watersysteem dat betrouwbaar, levend en boeiend is.

Om ook in de toekomst een veilig en goed functionerend watersysteem in Zoetermeer te houden moet er meer ruimte voor water worden gecreëerd. In het Waterplan is aangegeven dat bij herontwikkeling gestreefd wordt naar het realiseren van 10% waterberging in het te ontwikkelen gebied. Op dit moment wordt door de waterschappen gewerkt aan nieuwe normen, namelijk dat 15% van de toegenomen verharding in het gebied als waterberging (oppervlaktewater) toegevoegd moet worden. In het stedelijk gebied wordt daarnaast ingezet op het vertragen van piekafvoeren, onder meer door het toepassen van open verharding, regenwateropvang op gebouw- of buurtniveau of het realiseren van vegetatiedaken.

In het Waterplan is tevens aangegeven dat gestreefd wordt naar een hoge belevingswaarde van het water. Hiermee wordt water bedoeld dat er aantrekkelijk uitziet, goed zichtbaar is, niet stinkt en past in de stedelijke omgeving. Een ander aandachtspunten uit het Waterplan is de waterkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een waterkwaliteit, die minimaal voldoet aan de landelijk geldende normen, maar ook een aantrekkelijk leefgebied vormt voor plant en dier. Hiervoor is het van belang dat geen uitlogende, milieubelastende materialen, zoals zink, koper en lood, worden

¹ Per 1 januari 2005 zijn het Hoogheemraadschap van Rijnland en het Waterschap Wilck en Wiericke gefuseerd. De nieuwe naam is het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap van Schieland is ook per 1 januari 2005 gefuseerd. De nieuwe naam is Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

toegepast in oppervlakken welke, direct of via het schoonwaterriool, afwateren naar het oppervlaktewater.

Watersysteem

Het plangebied is onderdeel van de waterstaatkundige eenheid Nieuwe Driemanspolder. Een waterstaatkundige eenheid is een gebied waarin het watersysteem een geheel vormt. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is de waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder in het plangebied.

Het waterpeil in het plangebied is N.A.P. – 5,80 meter. In het plangebied kan het water dat deel uitmaakt van het watersysteem tot N.A.P. – 4,50 meter stijgen (peilstijging 1,30 meter). Bij de ontwikkeling van het plan moet hiermee rekening worden gehouden.

Het plangebied is grotendeels verhard. Het hemelwater dat in het gebied valt wordt afgevoerd naar de waterpartij aan de westzijde van het plangebied. Deze waterpartij is onderdeel van het wijkwater. Overtollig water wordt door gemaal De Leyens uitgeslagen op de Zoetermeerseplas.

Op het terrein van het Ziekenhuis zijn enkele siervijvers aanwezig, deze waterpartijen zijn geen onderdeel van het watersysteem.

Het plangebied heeft een gescheiden rioolstelsel.

Milieu

Vanuit milieu worden eisen gesteld op het gebied van bodem, geluid, lucht en externe veiligheid. De plannen zijn nog niet in een zodanig stadium dat al duidelijk is wat de consequenties kunnen zijn voor de nieuwbouw. Het is in ieder geval van belang om zo snel mogelijk de onderstaande punten uit te zoeken.

- Ter plaatse van het ziekenhuis zijn nog tanks in gebruik. Bij buiten gebruikstellen zal hier bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Het overige gebied wordt als niet verdacht beschouwd. Bij de aanvraag van bouwvergunningen is een bodemtoets altijd noodzakelijk. Afhankelijk van de toets dient bodemonderzoek plaats te vinden, of kan vrijstelling voor het doen van bodemonderzoek verleend worden;
- Een akoestisch onderzoek is nodig om na te gaan of bij toekomstige ontwikkelingen in het plangebied wordt voldaan aan wettelijke normen;
- Afhankelijk van de toekomstige plannen is een onderzoek naar de externe veiligheid nodig;
- Bij het ruimtelijk ontwerp, het ontwerp van gebouwen en het openbaar gebied dienen de doelstellingen conform het gemeentelijk en regionaal beleid op het gebied van duurzaam bouwen als uitgangspunt;
- Er liggen in dit gebied goede kansen op de realisatie van een duurzame energievoorziening. De haalbaarheid dient bij de ontwikkeling te worden onderzocht (bijvoorbeeld met behulp van een energievisie);
- Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied is een onderzoek nodig naar de luchtkwaliteit;
- Er moet voldaan worden aan de Wet Geluidhinder en het Besluit luchtkwaliteit.



Omwonenden

Er wordt herontwikkeld in een bestaande wijk. Dat betekent dat er rekening gehouden moet worden met de aanwezige omwonenden in het gebied.

Omwonenden zouden bijvoorbeeld invloed kunnen ondervinden van de nieuwe ontwikkelingen in de vorm van vermindering van zon- en daglichttoetreding in de woningen.

Om voldoende zon- en daglichttoetreding te garanderen werkt de gemeente als richtlijn met een zg. "30 gradenregeling" (zie bijgevoegd plaatje) die de maximale hoogte van tegenover woningen gelegen bebouwing beperkt.

Ook een gewijzigde verkeers- en parkeersituatie kan invloed hebben op de omwonenden.

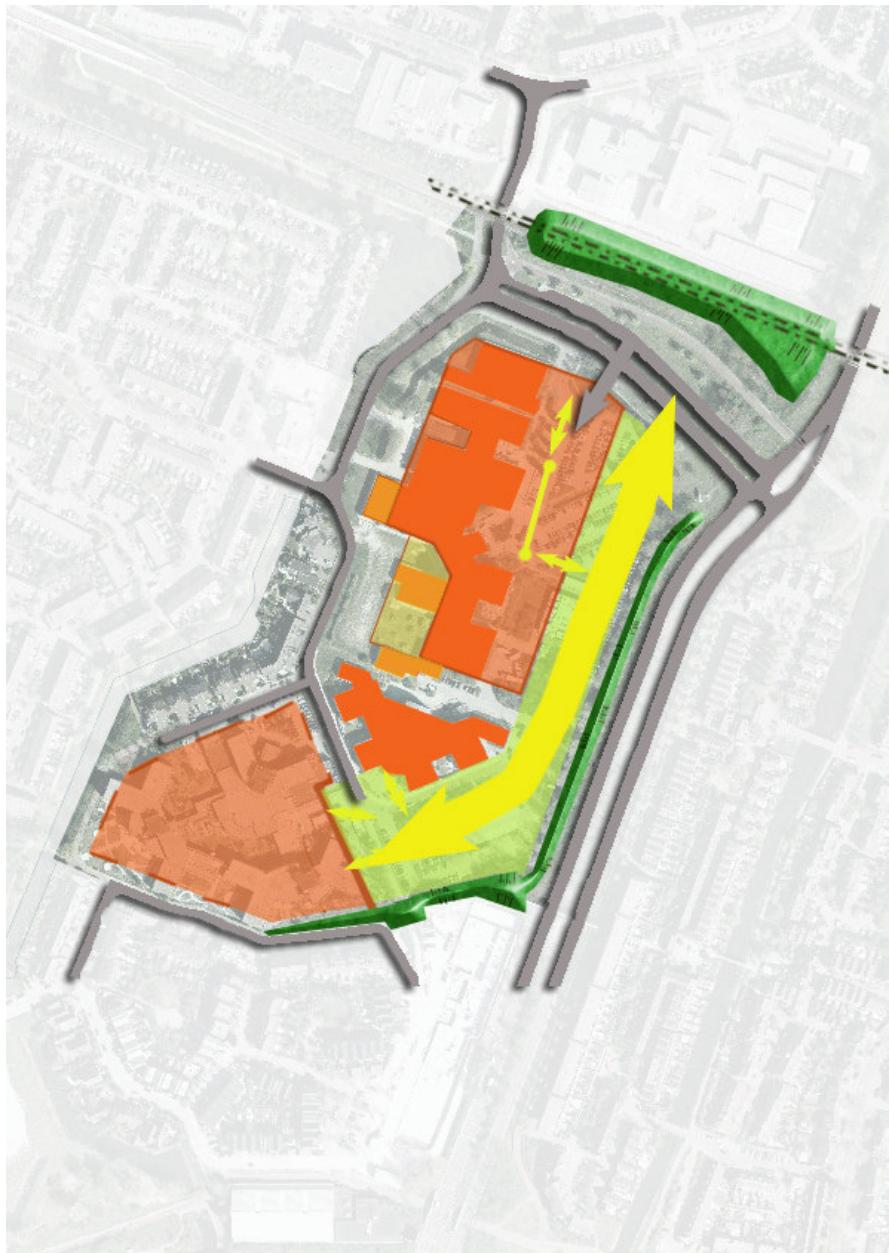
Vanzelfsprekend zullen de aangrenzende woningen het meest direct de invloed van de nieuwe ontwikkeling ondervinden. Deze bebouwing is in kleur aangegeven.



Kabels en leidingen

In openbaar gebied zijn veel kabels en leidingen ondergronds te vinden. Hiermee moet rekening gehouden worden. Het overgrote deel van de kabels en leidingen ligt onder de wegen. In dit geval is er ook een dik leidingenpakket te vinden langs de geluidswal op grondgebied van het ziekenhuis. De ligging van de kabels en leidingen kan afwijken van de tekeningen daarom moet altijd op locatie gecontroleerd worden (qliqmelding) worden waar de leidingen echt liggen voordat bouwactiviteiten kunnen plaatsvinden.

VISIE



Zorghart is één gebied.

Uit de analyse komt naar voren dat het gebied beschouwd kan worden als een eiland, een enclave in de stad. Op dit moment liggen in dit gebied de voorzieningen schijnbaar toevallig bij elkaar en zijn elk via een andere route bereikbaar. Het openbaar gebied is versnipperd.

Door gerichte ingrepen is het mogelijk het gebied zo in te richten dat er een langgerekte zone ontstaat aan de oostzijde van het gebied waaraan alle instellingen hun ingang hebben en die aan de noordzijde aansluit op de haltes voor openbaar vervoer. Deze zone is als duidelijk herkenbare ruimte het bindend element waardoor er meer eenheid ontstaat en het Zorghart als één gebied wordt ervaren.

De centrale zorgzone heeft een parkachtig karakter en functioneert als een publieke ruimte met een hoge verblijfskwaliteit, deze zone is dus zowel entreegebied als verblijfsgebied voor patiënten, werknemers en bezoekers! In dit concept is ruimte om aanvullende kleine voorzieningen toe te voegen zoals bijvoorbeeld een lunchroom of kleine winkel.



De centrale zorgzone wordt betreden vanuit de koppen. Aan de Toneellaan ligt de entree van het gebied.

De gemeente streeft naar een extra halte van RandstadRail bij het Zorghart. Naar alle waarschijnlijkheid is deze halte niet binnen de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) te realiseren. Bij de inrichting van het gebied wordt wel rekening gehouden met de mogelijke komst van de halte op termijn.

Parkeeroplossing

Na overleg met de zorginstellingen en na de berekeningen die zijn gemaakt in het kader van plannen voor vervoermanagement is gekozen voor een gescheiden parkeeroplossing.

Het huidige parkeerterrein van de ZorgRing en GGZ Zoetermeer – Rivierduinen blijft gehandhaafd ten behoeve van deze instellingen. De huidige capaciteit is naar verwachting voldoende. De bezoekers van de ZorgRing en de GGZ Rivierduinen rijden over de Brechtzijde door naar de andere kant van het gebied, zoals ook in de huidige situatie het geval is.

Voor het ziekenhuis is een parkeergarage geprojecteerd op de hoek van Toneellaan/Brechtzijde. De capaciteit van de garage wordt gebaseerd op de berekeningen uit de plannen voor vervoermanagement.

Deze locatie is gunstig gelegen vanaf de Toneellaan. Een ander voordeel is de mogelijkheid om een interne koppeling te kunnen maken tussen het ziekenhuis en de parkeergarage. Tenslotte vormt deze locatie geen belemmering als in de toekomst een verdere uitbreiding van het ziekenhuis noodzakelijk zou zijn.



Inrichting van de zorgstrip

Aan de centrale zorgzone, de **zorgstrip**, zijn twee concentratiepunten te vinden bij de toegangen naar de zorgvoorzieningen. Op deze plaatsen vinden we de meeste mensen. De zorgstrip heeft een open en parkachtige inrichting met verblijfsmogelijkheden voor bezoekers, werknemers en patiënten.

De hoofdingang van het ziekenhuis is gesitueerd aan de uiterste noordzijde, bij de Toneellaan, aan het beginpunt van de zorgstrip. De kwaliteit van het hele zorghart-gebied is gebaat bij een goede afstemming tussen bebouwing en openbaar gebied. Het is essentieel dat er een goede interactie is tussen gebouw en openbaar gebied.

Aan de zuidzijde is het concentratiepunt gekoppeld aan het parkeerterrein. Dit concentratiepunt kan meer beschouwd worden als een plein doordat de ingangen naar de ZorgRing en de GGZ Rivierduinen er omheen liggen.



Bebouwing

Om het Zorghart tot één gebied te maken is de richting van de bebouwing en de positionering van de bouwmassa's in het gebied belangrijk.

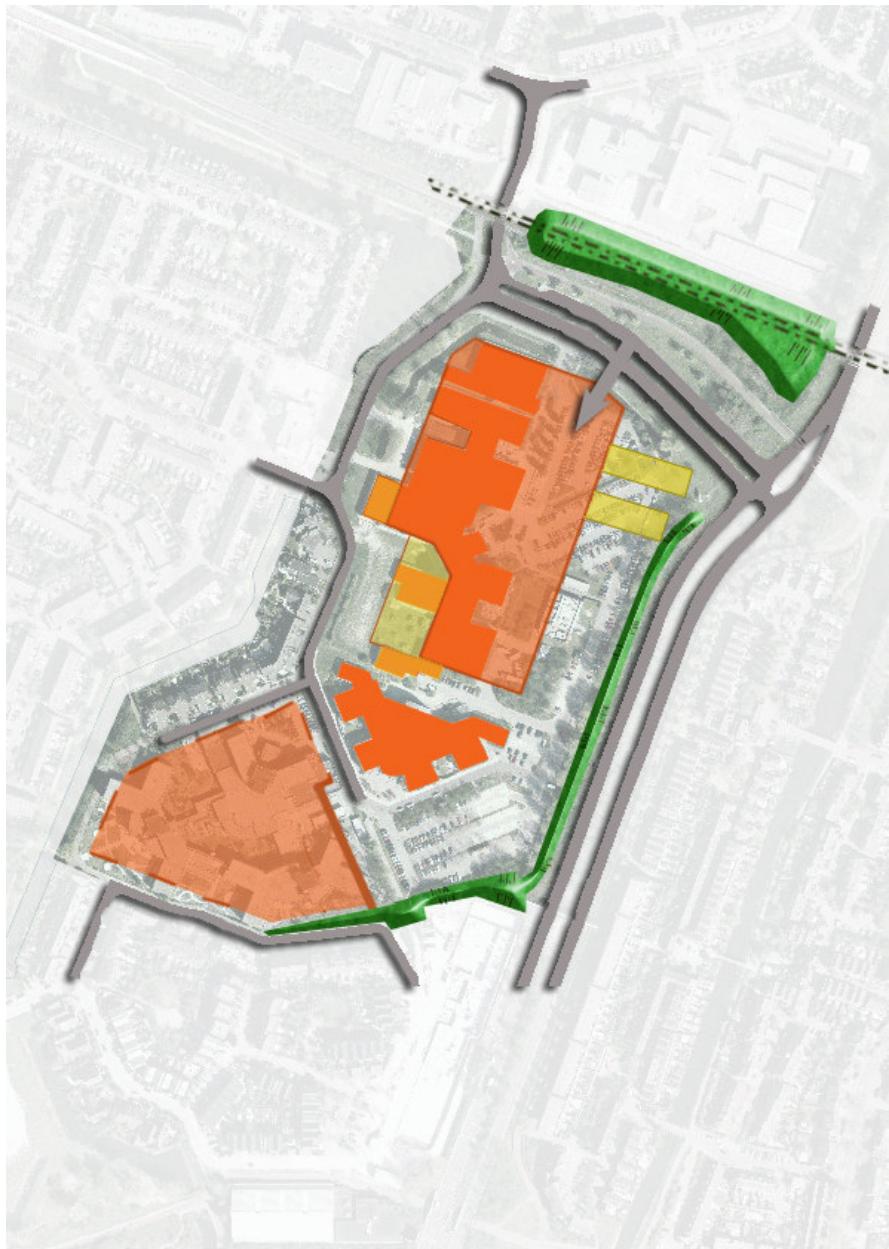
De zorgstrip is als leidraad genomen en geeft daarmee de maximale bebouwingsgrens voor de uitbreiding van het ziekenhuis, in lijn met de gevel van de GGZ Rivierduinen.

Uitgangspunt is dat de hoogte van de nieuwe bebouwing qua orde van grootte aansluit op de hoogte van de bestaande bebouwing.

Het is van groot belang dat het ziekenhuis zowel qua bouwmassa als qua architectuur een herkenbare en eenduidige kwaliteit krijgt. Daarbij moet ook het uiterlijk van de parkeergarage veel aandacht krijgen, deze is door zijn ligging bij de entree het architectonisch visitekaartje van het gebied.

Voor de ZorgRing en GGZ Rivierduinen geldt dat zij zich moeten presenteren aan de kop van de zorgstrip. Hier ligt de hoofdingang en ligt het zwaartepunt van de bouwmassa. Verder naar achter sluit de bouwmassa beter aan bij de omliggende wijk en ook het feit dat daar juist de woonfunctie ligt met de omliggende tuinen zorgt ervoor dat hier het Zorghart harmonisch aansluit op de bestaande woonbebauwing in de wijk.

RUIMTELIJKE RANDVOOR- WAARDEN



Bebouwingseisen

Op de naastgelegen tekening zijn de bouwvlekken aangegeven. De nieuwbouw moet binnen deze vlekken vallen. GGZ Zoetermeer heeft al zijn 1ste fase bouwplan ingediend en hiervoor zijn dus geen bebouwingseisen meer opgenomen. De bouwplannen van GGZ passen binnen het huidige bestemmingsplan.

Bebouwing Ziekenhuis:

Het ziekenhuis laat zijn bestaande bebouwing voor het grootste gedeelte staan. Uitgangspunt is dat de hoogte van de nieuwe bebouwing qua orde van grootte aansluit op de hoogte van de bestaande bebouwing (18m.). Het donker gekleurde bouwvlak is te beschouwen als één massa met één hoogte.

Aan de noordwestzijde van het ziekenhuis kunnen de lagere gebouwdelen worden opgehoogd tot aan de hoogte van het huidige hoofdgebouw. Aan de noord- en oostzijde komt nieuwbouw als een schil rondom de bestaande bebouwing. Deze nieuwbouw mag maximaal 2 bouwlagen hoger worden dan de bestaande bebouwing (24m.).

Naast de hoofdmassa heeft het gebouw aan de zuidwestzijde richting de Brechtzijde lage uitbouwen (lichter gekleurde deel) van 2 bouwlagen.

Aan de oostzijde is een verdere uitbreiding van het ziekenhuis mogelijk in de vorm van vleugels op kolommen boven de zorgstrip aan de oostzijde van het ziekenhuis. Deze bebouwing moet zich qua hoogte onderscheiden van de hoofdmassa van het ziekenhuis en zal minimaal twee bouwlagen hoger zijn dan de nieuwbouw die tegen de oostzijde van de bestaande bebouwing is voorzien (30m.). Het is van groot belang dat deze bebouwing de openheid van de zorgstrip niet aantast. Dat vereist een ruime vrije hoogte boven het maaiveld en een ruime afstand tussen de vleugels zodat visueel de zorgstrip nog steeds als één open ruimte kan worden ervaren. Een

exacte maatvoering van de vleugels moet in een later stadium verder uitgewerkt worden.

Door de ligging achter het groen liggen de gebouwen van het zorghart verscholen voor de stad. De vleugels die haaks op de richting van de hoofdmassa van het ziekenhuis staan kunnen met hun koppen een accent vormen dat zichtbaar is boven de groene wal en daarmee het gebied een duidelijk adres geeft.

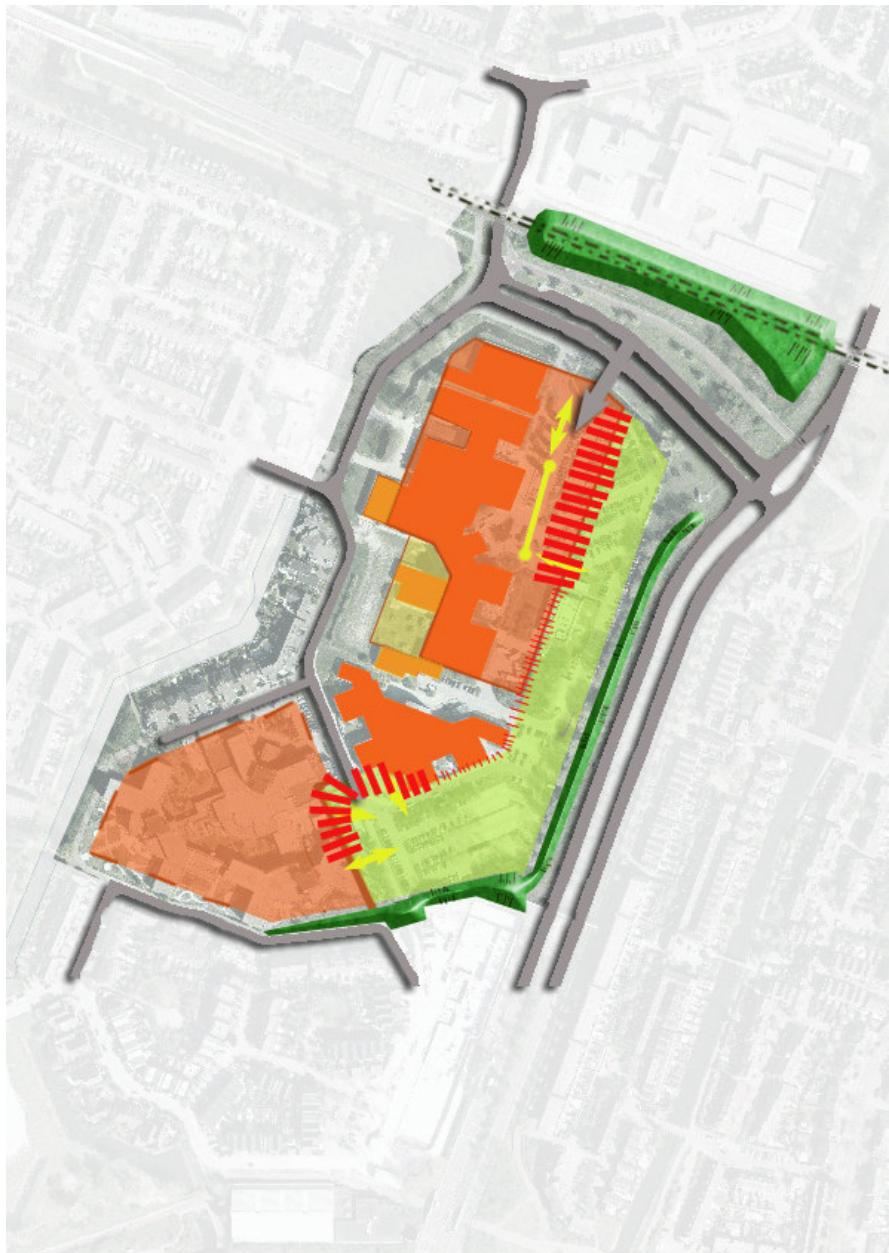
De parkeergarage voor het ziekenhuis is gesitueerd op de kop van de Toneellaan/Brechtzijde.

Het totale bouwvolume moet een alzijdige uitstraling hebben. Het is een architectonische eenheid waarvan de parkeergarage nadrukkelijk een onderdeel is.

Bebouwing ZorgRing:

De Zorgring zet een compleet nieuw gebouw neer op het bestaande grondgebied, maar wel passend in het vigerende bestemmingsplan. Er wordt uitgegaan van een zelfde type gebouw. Dit betekent dat de maximale hoogte 13 meter is. Het maximale bebouwingspercentage is 60%. Tegenover het ziekenhuis is het mogelijk een accent te plaatsen aansluitend bij de maximale hoogte van de huidige bebouwing van het ziekenhuis (18m.).

Het doel is om de zorgvoorzieningen zoveel mogelijk te plaatsen aan de zorgstrip. Aan de zijde van de woonwijk worden zoveel mogelijk de wooneenheden van de Zorgring geplaatst. De bebouwing wordt zo geplaatst dat de tuinen zoveel mogelijk aan de randen liggen. Afgesloten binnentuinen zijn alleen mogelijk als ze functioneel (b.v. dementie) noodzakelijk zijn.



De zorgstrip

De zorgstrip moet een levendig parkachtig gebied worden dat het karakter heeft van een gemeenschappelijke buitenruimte voor de zorginstellingen in het gebied. Voor bezoekers, patiënten en ook het personeel moet dit een plek zijn waar ze kunnen verblijven of een kleine wandeling kunnen maken. Daarnaast is het een zone die de verschillende zorginstellingen met elkaar verbindt, functioneel (voor langzaam verkeer) maar ook als element om het gebied tot een eenheid te maken.

In de zorgstrip zijn twee concentratiepunten, gekoppeld aan de entrees van de instellingen. Hier is de interactie tussen gebouw en buitenruimte manifest. Dat kan worden bereikt door communicatieve gevels waarbij transparantie en doorgangen de basis vormen. De doorgangen geven voor bezoekers, patiënten en werknemers toegang tot het verblijfsgebied in de zorgstrip. Verder is van belang om functies die zowel naar binen als naar buiten zijn gericht te situeren langs de zorgstrip. Vooral een restaurant (buitenterras) en winkels komen hiervoor in aanmerking.
N.B. Bij een uitbreiding van het ziekenhuis met vleugels aan de oostzijde is het essentieel dat het open karakter van de zorgstrip behouden blijft!

Het zuidelijk concentratiepunt ligt bij de ingangen van de GGZ Rivierduinen en de Zorgring. Hier ligt een parkeerplaats in een groene setting. Ook hier kunnen in het concentratiepunt extra kleinschalige zorgfuncties worden toegevoegd.



Parkeren

In het bedrijfsvervoerplan is opgenomen hoeveel parkeerplaatsen er per zorginstelling gerealiseerd moeten worden. Het bedrijfvervoersplan is gebaseerd op reductie van het autogebruik door personeel en client. Hiervoor moeten de zorgpartners andere vervoersmiddelen, zoals openbaar vervoer en fiets stimuleren. Ter indicatie, in het concept van mei 2006 zijn ongeveer 750 parkeerplaatsen genoemd.

Het bedrijfsvervoerplan moet nog afgerond worden. De aantallen in het definitieve bedrijfsvervoerplan zijn maatgevend.

In dit model wordt uitgegaan van een parkeergarage voor het ziekenhuis op eigen terrein op locatie A. De randvoorwaarden voor de fysieke verschijningsvorm en exacte plek is opgenomen in het deel over de bebouwingseisen. Verkeerstechnisch geldt het volgende uitgangspunt:

- Het ziekenhuis moet zorgen voor voldoende opstelruimte op eigen grondgebied.

De ZorgRing en de GGZ Rivierduinen maken gebruik van een gezamenlijke parkeeroplossing op locatie B, zoals ook in de huidige situatie het geval is. Uitgangspunt is om op maaiveld te parkeren, een gebouwde parkeeroplossing is niet noodzakelijk.



Openbaar vervoer

De gemeente streeft naar een goede aansluiting van RandstadRail op het Zorghart om zo het openbaar vervoer te stimuleren. Bij de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met de mogelijke komst van een extra halte van RandstadRail op termijn. Naar verwachting zal een extra halte echter niet binnen de bestemmingsplanperiode worden gerealiseerd. Het huidige openbaar vervoer wordt verzorgd met bussen en verder is er een halte van RandstadRail bij de Leyens. Een goede route van deze halte naar het Zorghart is belangrijk. Dit is tijdens de verbouwing vanaf RandstadRail al geregeld.

Kiss and ride

In het gebied moet het mogelijk zijn om mensen met de auto op te halen en af te zetten. Deze "kiss and ride" plekken worden gekoppeld aan de ingangen van de voorzieningen en moeten voldoende ruim gedimensioneerd worden. Deze plekken kunnen ook gebruikt worden door taxi's.

Fiets

Om werknemers en bezoekers te stimuleren met de fiets te gaan is het van belang dat er goede voorzieningen aanwezig zijn. Werknemers moeten hun fiets op een droge en veilige plek kunnen stallen, bij voorkeur in het gebouw. Ook bezoekers moeten zo dicht mogelijk bij de ingangen hun fiets kunnen stallen. Om gebruik van de fietsk te stimuleren dienen de stallingen bij voorkeur overdekt en/of bewaakt te worden.



Laden en lossen

De laad- en loszone van de GGZ Zoetermeer en het ziekenhuis blijft gehandhaafd op dezelfde plek (A). Voor deze locatie gelden de volgende uitgangspunten:

- Het laad- en losverkeer benadert de locatie via het ziekenhuisterrein via een toegangsweg die alleen toegankelijk is voor leveranciers.
- Het laad- en losverkeer mag niet kruisen met de voetgangers op de wandelzone.
- Het laden en lossen moet uit het zicht van de wandelpromenade gebeuren.

Locatie B is een zone waar de ZorgRing het laden en lossen moet oplossen. Dit verkeer komt, net zoals in de huidige situatie, over de Brechtzijde. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Omdat de zone langs de hoofdroute ligt moet hij zo onopvallend zijn vormgegeven.
- Over de Brechtzijde loopt een doorgaande fietsroute. Het laad- en losverkeer mag over deze fietsroute niet achteruit manoeuvreren.