

An aerial photograph of a residential area, likely Zoetermeer, with semi-transparent architectural overlays showing building footprints and street layouts. The overlays are in shades of grey and white, highlighting the proposed or planned structures and their arrangement. The background shows the existing urban fabric with green spaces and roads.

Zorghart Modelkeuze

Concept
april 2007

Gemeente Zoetermeer
Afdeling Stadsontwikkeling, team SV

In de eerste helft van 2006 heeft de gemeente Zoetermeer met de Zorgpartners workshops georganiseerd met als doel een visie en bijbehorende randvoorwaarden voor het gebied op te stellen. Er lagen van de gemeente en het ziekenhuis verschillende modellen op tafel. De GGZ en de Zorgring hebben voldoende ruimte om uit te breiden op eigen terrein, maar zij waren afhankelijk van de oplossing voor het parkeren om verder te kunnen met hun bouwplanontwikkelingen.

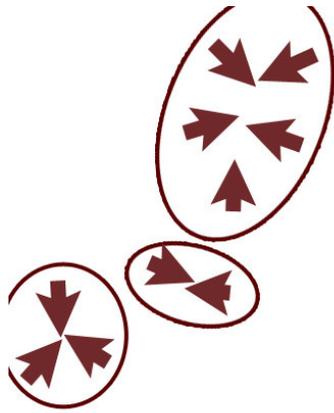
Uit de workshops kwam naar voren dat op een tweetal punten geen duidelijke uitspraak was gedaan door de partijen. Dit betrof de vraag of het Zorghartgebied als een totaalgebied wordt gezien of als een plek in de stad waar toevallig instellingen naast elkaar liggen. De tweede vraag betrof het parkeren; wel of geen gemeenschappelijke voorziening.

Op basis van deze twee punten zijn vier uiteenlopende modellen gemaakt. Alle vier de modellen zijn ruimtelijk toepasbaar en geven aan welke gevolgen het desbetreffende model heeft voor het totale gebied.

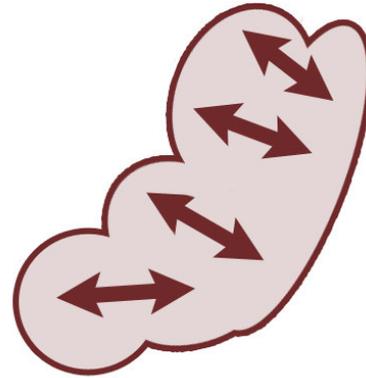
Bij de modellen is rekening gehouden met een aantal aspecten:

- Het programma van eisen van de verschillende instellingen.
- Bestaande bebouwing en posities van de entrees in het gebied.
- Om het groene karakteristieke beeld van de Aziëweg te behouden, mag de parkeergarage, in geval van situering direct aan de geluidswal, niet hoger worden dan de geluidswal.
- Flexibiliteit voor uitbreiding.
- Kostenplaatje; geen daktuin op parkeergarage, geen volledig verdiepte garage, geen bebouwing van ziekenhuis op parkeergarage.

In de voorliggende memo worden in eerste instantie de twee uitgangspunten uiteengezet. Vervolgens worden de 4 modellen kort besproken waarna het gekozen model wordt beargumenteerd.



of

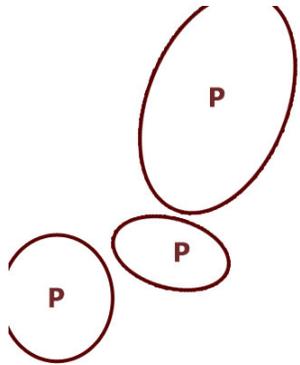


Zorghart één gebied?

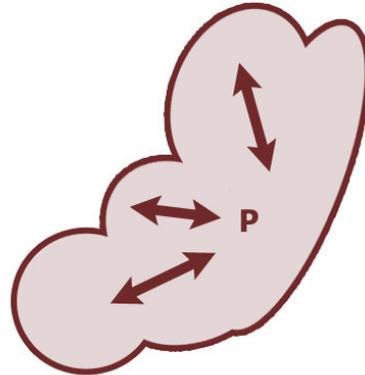
Het eerste discussiepunt is de vraag of het Zorghart als één gebied beschouwd moet worden of niet.

Uit de analyse komt naar voren dat het gebied beschouwd kan worden als een eiland. Het is een enclave in de stad. Op dit moment is dit een gebied waar de voorzieningen schijnbaar toevallig bij elkaar liggen en elk via een andere route bereikbaar is. Het openbaar gebied is versnipperd. Een keuze is om dit gebied zo te houden. Elke partij kan een uitbreiding doen op basis van zijn eigen uitgangspunten, waarbij het niet van belang is hoe de bebouwing zich ten opzichte van elkaar verhoudt en waar de entrees gepositioneerd worden.

Een andere mogelijkheid is de ontwikkeling van een gemeenschappelijk Zorghart. Het Zorghart is meer dan alleen een cluster met voorzieningen. Het moet een eenheid worden, waarbij de aanwezige voorzieningen elkaar versterken zoals dat ook in een centrumfunctie gebeurt. Om dit mogelijk te maken is het van groot belang dat er één gemeenschappelijke openbare plek is (bv een plein of een straat) waar de functies aan liggen. De bebouwingen staan met de voorkanten naar deze plek toe en de entrees liggen aan de plek. Ook de parkeerruimte ligt direct aan de plek. Op deze manier maken alle gebruikers van de verschillende voorzieningen gebruik van deze plek. Zo wordt een voorzieningenknoop als eenheid ervaren.



of

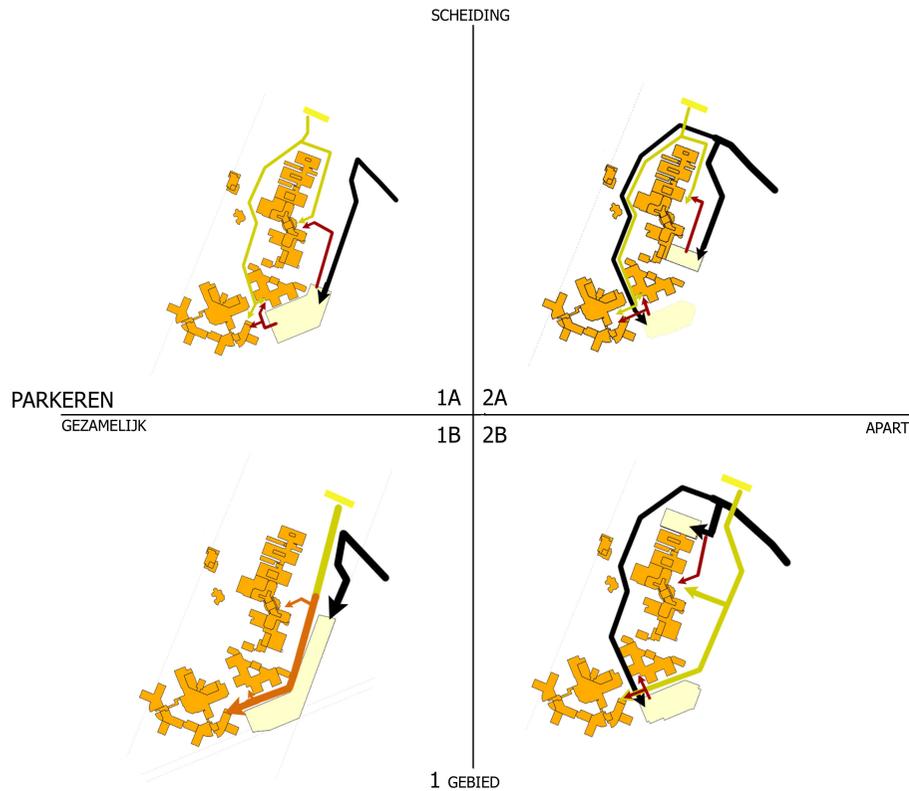


Parkeren?

Het tweede discussiepunt is de parkeerproblematiek.

Door de uitbreiding van de instellingen (met name het ziekenhuis) moeten er veel extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Het is mogelijk om alle parkeerplaatsen op een centrale plek in het gebied in één gezamenlijk parkeergarage te realiseren. Maar het is ook mogelijk dat het ziekenhuis zelf in zijn parkeerbehoefte voorziet en de Zorgring en GGZ samen de huidige parkeerplaats blijven gebruiken. Een gezamenlijke parkeeroplossing betekent dat deze zo centraal mogelijk in het gebied moet liggen.

Beide oplossingen hebben een grote ruimtelijke weerslag op het gebied en zijn bepalend voor de totale inrichting van het gebied. Het moet dus van te voren duidelijk zijn welke keuzes hier gemaakt worden.



Kruistabel

Als de verschillende mogelijkheden in een tabel worden gezet ontstaan er vier modellen.

Model 1A:

Een gezamenlijke parkeeroplossing voor een verzameling zorgvoorzieningen

Model 1B:

Een gezamenlijke parkeeroplossing gecombineerd met een zorgzone

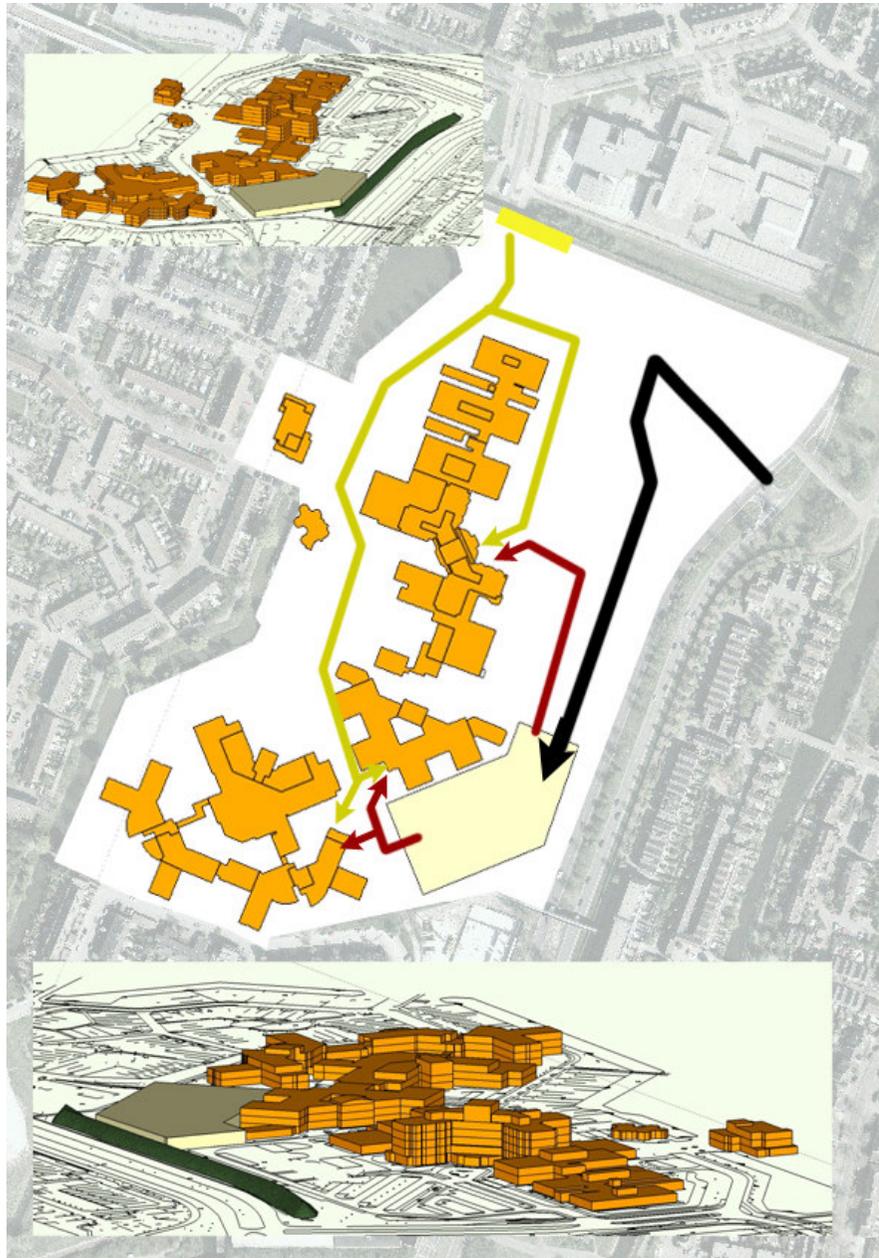
Model 2A:

Een gescheiden parkeeroplossing voor een verzameling zorgvoorzieningen

Model 2B:

Een gescheiden parkeeroplossing met een gezamenlijke zorgzone

Op de volgende pagina's is elk model kort omschreven met kort de belangrijkste aandachtspunten.

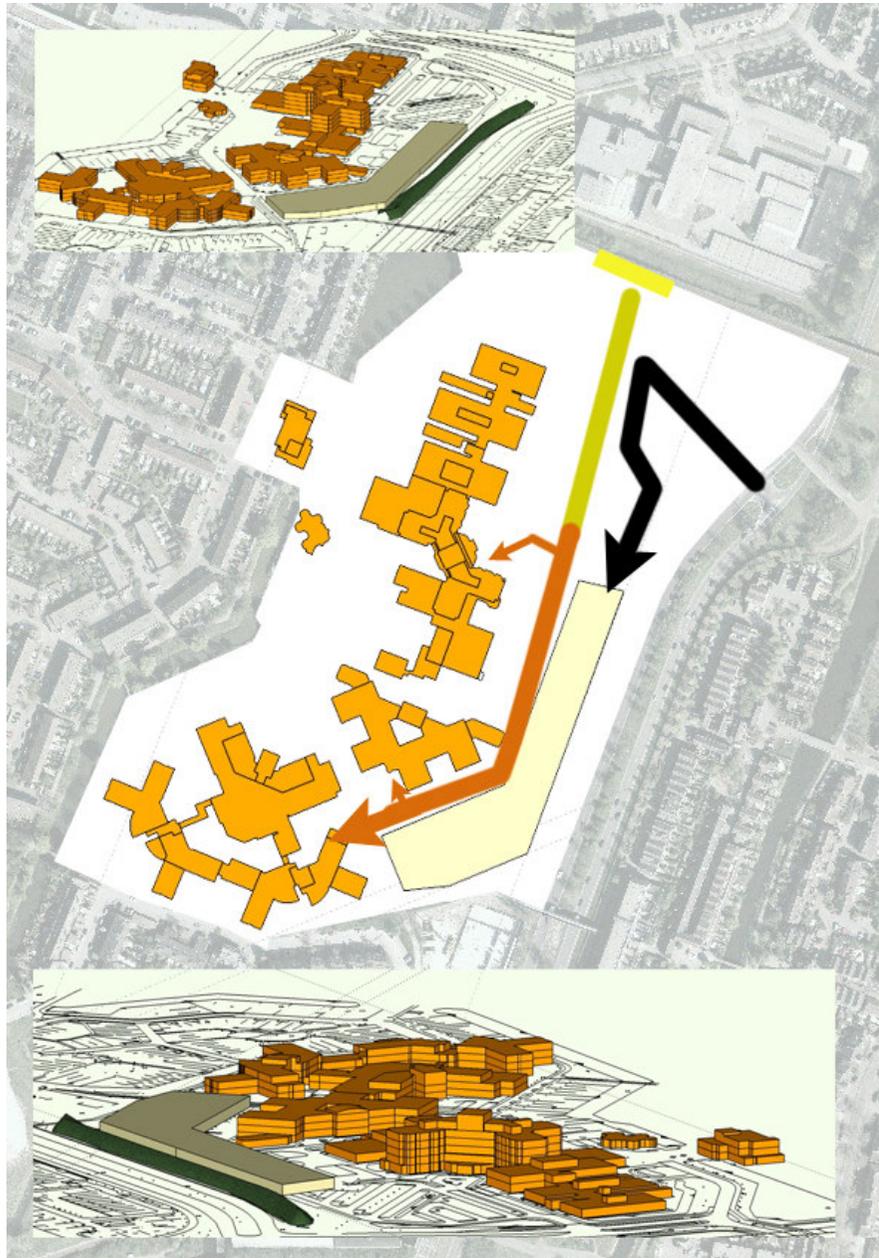


Model 1A
Een gezamenlijk parkeeroplossing voor een verzameling zorgvoorzieningen

De plek voor een gezamenlijk parkeeroplossing moet op de meest centrale plek liggen en dat is op het huidige parkeerterrein van GGZ Zoetermeer en de ZorgRing. De ontsluiting voor de parkeergarage gaat over het terrein van het ziekenhuis. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet wenselijk om een hoge parkeergarage te maken gezien de ligging vlakbij GGZ, de Zorgring en de bestaande woningen aan de zuidzijde. Er wordt daarom in dit model gekozen voor een parkeergarage die niet boven de geluidswal uitkomt. De garage is dan maximaal twee lagen hoog. De garage kan dan zo veel mogelijk in de geluidswal liggen en dicht tegen de GGZ Zoetermeer. De zorgvoorzieningen liggen onafhankelijk van elkaar in het gebied met elk een eigen toegang vanaf het station en de parkeergarage. Het enige wat gedeeld wordt is de parkeergarage.

In vergelijking met de andere modellen heeft dit model de volgende aandachtspunten:

- het gebouw komt te dicht bij de GGZ Zoetermeer;
- de kabels en leidingen komen onder de parkeergarage; dit vergt specifieke en kostbare oplossingen;
- zorginstellingen verplicht tot één parkeergarage;
- de parkeergarage wordt door zijn grootte en massa een echte scheiding in het gebied.



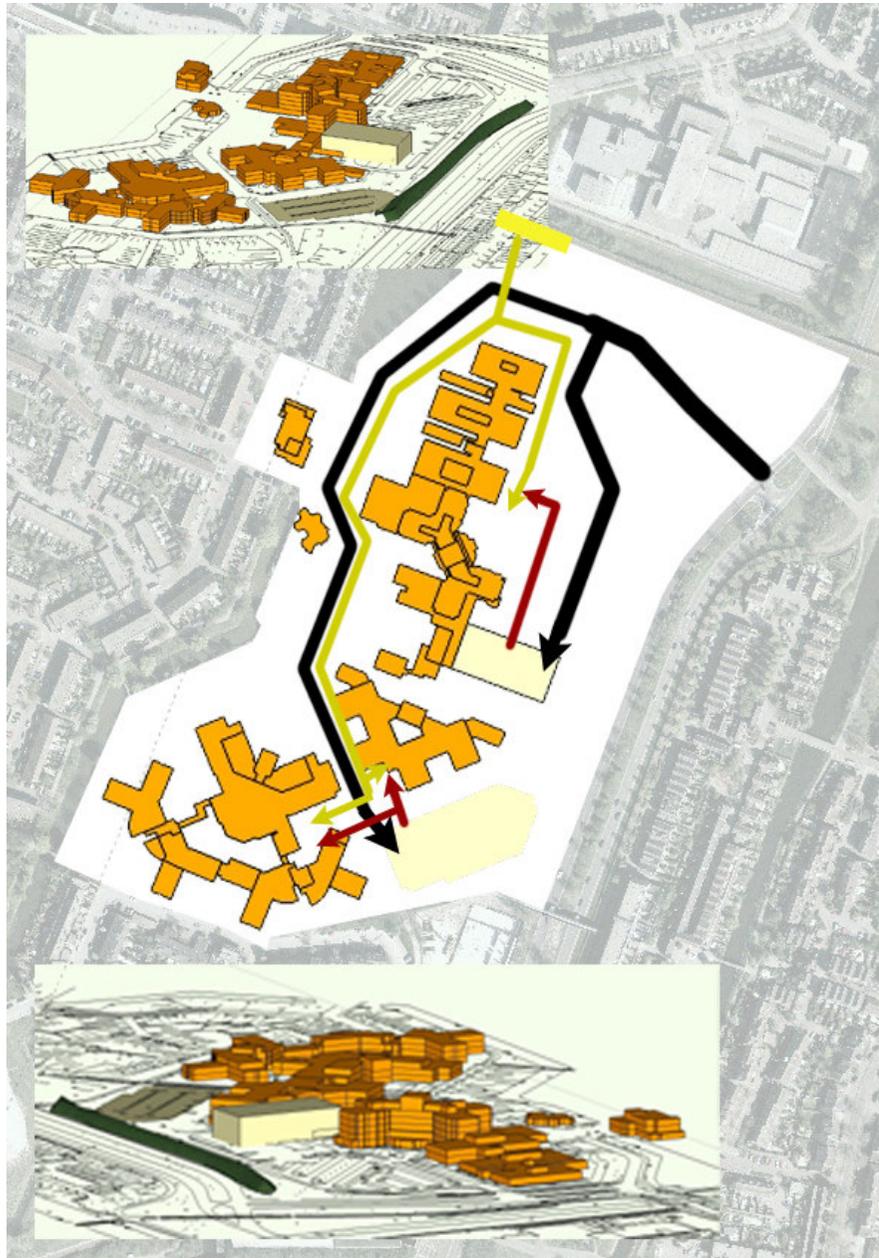
Model 1B

Een gezamenlijk parkeeroplossing gecombineerd met een zorgzone.

Om een zorgzone mogelijk te maken wordt de gezamenlijke parkeergarage smaller gemaakt dan in model 1A. Hij komt daardoor voor een groot deel het gebied van het ziekenhuis op. De hoogte van de garage blijft maximaal twee lagen om niet boven de groene geluidswal uit te komen. De zorgzone wordt gevormd door een wandelroute tussen de openbaar vervoer voorzieningen en de nieuwe bebouwing van de ZorgRing. Aan de route liggen de toegangen naar het ziekenhuis en de GGZ. Doordat de zorgzone en de ontsluiting van de parkeergarage aan dezelfde kant liggen, is de ruimte te beperkt om het gebied de gewenste kwaliteit te geven. Een groot voordeel is dat alle activiteiten zich tussen het ziekenhuis en de geluidswal bevinden en dat de omwonenden "in de luwte" komen.

In vergelijking met de andere modellen heeft dit model de volgende aandachtspunten:

- ziekenhuis heeft in de verdere toekomst geen mogelijkheid tot uitbreiding;
- zorginstellingen worden verplicht tot één parkeergarage;
- kabels en leidingen komen onder de parkeergarage;
- beperkte ruimte voor de zorgzone, waardoor deze niet de gewenste kwaliteit krijgt.



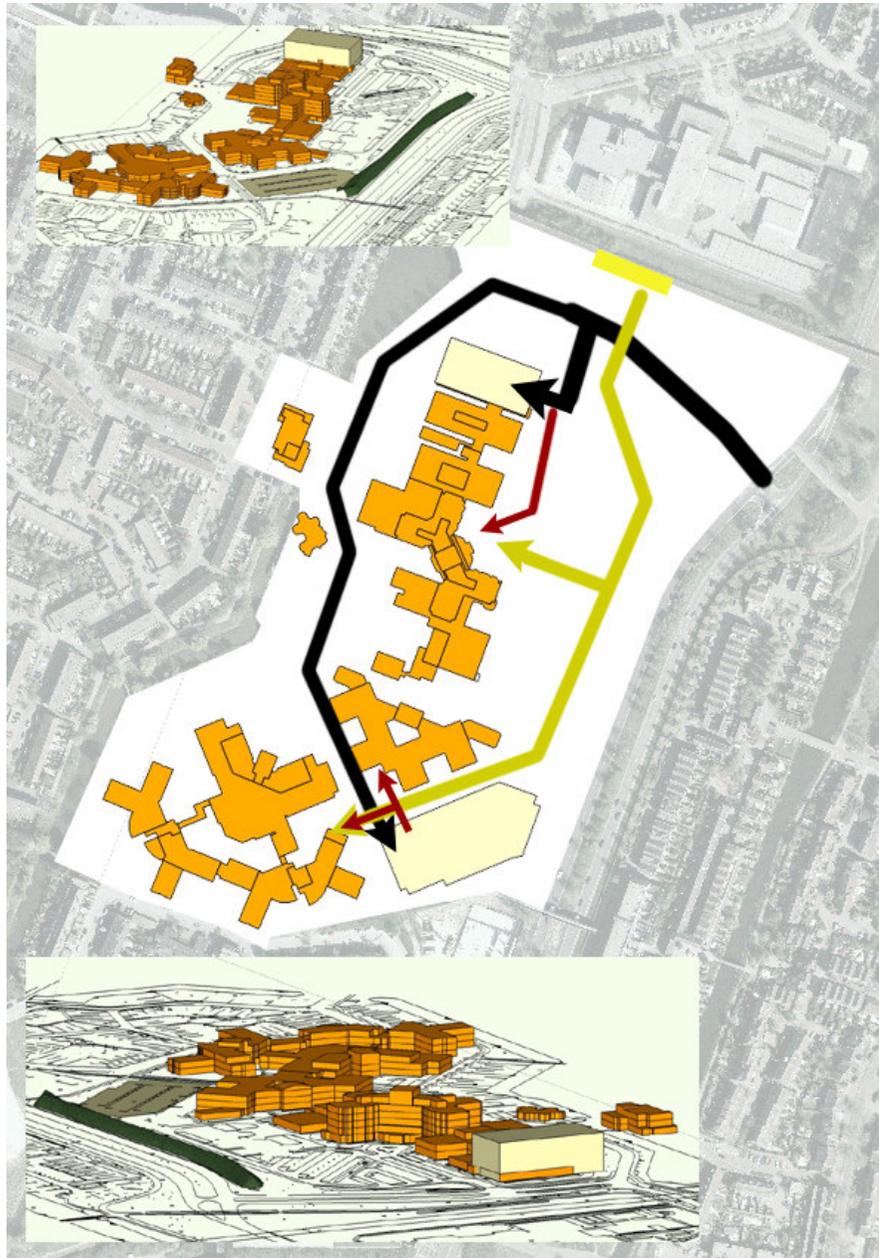
Model 2A

Een gescheiden parkeeroplossing voor een verzameling zorgvoorzieningen

Een optie is om het ziekenhuis op eigen terrein een parkeergarage te laten bouwen. Voor de ZorgRing en de GGZ blijft de locatie van het huidige terrein beschikbaar. Het ziekenhuis wordt volledig ontsloten via de Toneellaan. De GGZ Zoetermeer en de ZorgRing worden ontsloten via de Brechtzijde, zoals in de huidige situatie. Omdat de koppeling tussen de GGZ/ZorgRing en het ziekenhuis niet nodig is, kan op deze plek achter op het terrein de parkeergarage gebouwd worden. Zo kan het ziekenhuis zich beter presenteren aan de Toneellaan.

In vergelijking met de andere modellen heeft dit model de volgende aandachtspunten:

- het plan heeft niet veel potentie voor een goede uitstraling in het gebied als Zorghart;
- er lopen meer voetgangers via de Brechtzijde naar de GGZ en de ZorgRing;
- deze locatie van de parkeergarage betekent een fysieke beperking van de toekomstige uitbreidingen van het ziekenhuis.



Model 2b

Een gescheiden parkeeroplossing met een gezamenlijke zorgzone

In dit model komt duidelijk naar voren dat het Zorghart wordt beschouwd als één gebied. Tussen de geluidswal en het ziekenhuis loopt een zone vanaf de openbaar vervoer voorzieningen tot aan de Zorgring. Dit is een voetgangersgebied waar de verschillende toegangen naar de zorginstellingen zich aan bevinden. Zo ontstaat er een zorgstrip. Het autoverkeer richting de Zorgring en GGZ blijft zoals in de huidige situatie via de Brechtzijde gaan. Het ziekenhuis heeft op de kop een parkeergarage.

Het plan heeft potentie doordat er voldoende ruimte is om een kwalitatieve zorgzone aan te leggen, waardoor het gebied als een echt Zorghart positie krijgt in Zoetermeer. Uit het model blijkt dat een gezamenlijk parkeeroplossing niet noodzakelijk is om de beoogde kwaliteit in het gebied te bereiken.

In vergelijking met de andere modellen heeft dit model de volgende aandachtspunten:

- een gescheiden parkeeroplossing betekent minder optimaal gebruik van het aantal parkeerplaatsen (geen uitwisselbaarheid) en dus meer parkeerplaatsen in het totale Zorghartgebied; fysiek is die ruimte er wel;
- vanwege de duidelijke zichtbaarheid bij het binnengaan van de wijk via de Toneellaan zullen er architectonische randvoorwaarden aan de parkeergarage gesteld moeten worden.

**Keuze
model 2b**

**Een gescheiden parkeeroplossing maar wel een
gezamenlijke zorgzone**

Na een vergelijking van de vier modellen is in gezamenlijk overleg tussen gemeente en zorginstellingen besloten om te kiezen voor model 2B: een gescheiden parkeeroplossing maar wel een gezamenlijke zorgzone. Er was een sterke voorkeur om het Zorghart als één gebied te beschouwen, omdat hiermee het belang van het Zorghart in de stad wordt aangegeven. Bij de overgebleven modellen was duidelijk dat er een kwalitatief beter plan gemaakt kan worden als er voor een gescheiden parkeeroplossing werd gekozen. Een gezamenlijke parkeergarage in het midden van het gebied zal kunnen leiden tot een scheiding binnen het gebied.