

Herontwikkeling locatie Juliana Ziekenhuis.

Aanleiding

Naar verwachting zal in 2008 het Juliana ziekenhuis worden gesloten. Het Juliana ziekenhuis zal dan geheel zijn opgenomen in de (ver)nieuwbouw van Gelre Ziekenhuizen op de Lucas locatie aan de Albert Schweitzerlaan in Apeldoorn. De Juliana locatie komt hiermee vrij voor (her)ontwikkeling.

Het betreft hier een locatie in particulier eigendom.

Doel

Om de planontwikkeling verder gestalte te geven, worden voor de Juliana locatie de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten en randvoorwaarden voor de locatie gegeven. Daarnaast wordt de beoogde nieuwe ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van de locatie in hoofdlijnen beschreven.

Opgave

De stedenbouwkundige opgave voor de Juliana locatie is gericht op de herontwikkeling van de locatie tot een kwalitatief hoogwaardig gebied met stedelijke woonvormen gecombineerd met zorgvoorzieningen. (MD-functie gebaseerd op het geldende bestemmingsplan).

Belangrijk bij de herontwikkeling zijn de aansluiting op de omgeving, de aanwezige groene kwaliteiten van de plek.

Ligging in Apeldoorn

De Juliana locatie heeft een centrale ligging in Apeldoorn. Het ligt even ten westen van de binnenstad, midden tussen typisch Apeldoornse vooroorlogse laagbouwbuurten en vroeg naoorlogse middelhoge strokenbouw. Het is markant gelegen aan de kruising van twee belangrijke lange structuurlijnen in de stad: de Sprengenweg en de Koning Lodewijklaan - Beatrixlaan. De locatie ligt nabij het Beekpark en de hier gelegen stedelijke voorzieningen, waaronder de schouwburg, de bibliotheek, musea en diversen horecagelegenheden.

Juliana Ziekenhuis

Het (eerste) Juliana ziekenhuis is voor de oorlog in de zuidwesthoek van het terrein gebouwd. Het huidige ziekenhuis is in 1963 gebouwd aan de noord- en oostzijde van het oorspronkelijke ziekenhuis. De tuin rondom het oude ziekenhuis is grotendeels gehandhaafd en heeft zich ontwikkeld tot een groene ruimte in de zuidwesthoek van het terrein. In deze groene ruimte zijn de parkeervoorzieningen gelegen. De entree bevindt zich aan de Sprengenweg aan de zuidzijde van de locatie. De bebouwing bestaat voornamelijk uit middelhoogbouw met enkele hogere accenten (beddentoren en zusterflat). Het complex staat deels op een souterrain waardoor het aanwezige natuurlijke reliëf extra versterkt wordt.

Reliëf en groen

De locatie ligt langs twee groene lanen die deel uitmaken van de "groene mal" (de groenstructuur op stadsniveau). Karakteristiek voor de locatie is het reliëf en de parkachtige inrichting van het terrein. Op het terrein staan veel volwassen bomen, waaronder waardevolle bomen en boomgroepen. Het groen is geconcentreerd in de zuidwesthoek van het terrein en langs de Sprengeweg.

Het groen op de locatie Juliana ziekenhuis is deels nog de oorspronkelijke "tuin" beplanting van het voormalige ziekenhuis (dit betreft de zogenaamde groene driehoek). Deze beplanting bestaat voornamelijk uit een aantal monumentale bomen, oude heestergroepen en gazon. Een groot deel van deze bomen hebben de gemeentelijke status bijzondere boom en zijn hierdoor beschermd.

Ook is er op het terrein nog een restant aanwezig van de oude beekbegeleidende beplanting (zie bijlage nr18) van de badhuisspreng.

Het restant van de boombeplanting is in het algemeen van wat jongere leeftijd.

Voor de locatie is een inventarisatie gemaakt (zie bijlage) waarbij gekeken is naar kwaliteit, soorten, stamdiameter en kroondiameter.

In de inventarisatie is het volgende onderscheid gemaakt;

- Bijzondere bomen, deze bomen dienen volgens de verordening die hiervoor geldt te worden ingepast.
- Waardevolle bomen en beplanting deze moeten indien mogelijk zoveel mogelijk worden ingepast.
- Resterende bomen en niet beeldbepalende bomen deze mogen worden verwijderd. Hiervoor geldt natuurlijk wel de kapverordening.

Op de oude tuinbeplanting na worden de heestergroepen niet als waardevol gezien.

In het plangebied is nog een restant aanwezig van voormalige spreng de badhuisspreng. Momenteel voert deze beek slechts periodiek water. Na verwachting zal ten gevolge te verwachten grondwaterstijgingen de beek op middellange termijn weer permanent water gaan voeren. Herstel van de beekloop die nu nog deels ondergronds loopt zal dan ook een belangrijke opgave worden voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

Het natuurlijke reliëf vertoont een licht hellend vlak. Aflopend van noordwestzijde naar zuidoostzijde. Door vergravingen op het terrein zijn de hoogteverschillen vergroot.

Stedelijk en groen woonmilieu

Gezien de locatiekenmerken is de Juliana locatie een goede locatie om stedelijke functies in de zorgsfeer en de gezondheidssfeer te realiseren aangevuld met een hoogwaardig woonmilieu met een stedelijk en tegelijkertijd groen karakter.

De opgave is om een hoogwaardige invulling te geven aan dit deel van Apeldoorn, zowel qua zorginstellingen als een exclusief stedelijk woonmilieu. Dit woonmilieu dient de uitstraling te hebben van "de Parken" met grote statige panden op een relatief kleine kavel in een omgeving met groene lanen en parken. De ligging aan de westkant vlak bij de binnenstad en de groene lanen maakt deze locatie daarvoor uitstekend geschikt.

Uitgangspunt daarbij is een grotendeels grondgebonden woonmilieu. Het aandeel appartementen in het stedelijke programma is nu reeds aan de hoge kant. Op deze locatie is geen specifieke appartementenprogramma gewenst maar gelet op de plek in de stad zou een percentage van 25 % aan met name zorgwoningen voor de hand liggen. Voor deze locatie wordt een sociaal programma meegegeven dat gelijk is aan het stedelijke gemiddelde; 25%.

Doelgroepen

Voor het stedelijke, groene wonen dat op de Juliana locatie mogelijk is, zijn vooral stedelijk georiënteerde één- en tweepersoonshuishoudens en jonge gezinnen (met één of twee kinderen) in de leeftijd van 20 tot 40 jaar een kansrijke doelgroep. De groep van 45-65 jarigen en oudere senioren die nog zelfstandig kleiner en/of gelijkvloers willen én kunnen wonen, zijn ook kansrijke doelgroepen voor de Juliana locatie, de laatste groep mogelijk in combinatie met zorg- of welzijnsvoorzieningen.

Maatschappelijke doeleinden

De locatie heeft nu in z'n geheel een MD-bestemming.

De stad Apeldoorn heeft een tekort aan MD-locaties en daarmee is er dus een groot gemeentelijk belang aanwezig om te voorkomen dat iedere MD-locatie omgezet wordt in alleen een nieuw woongebied.

Daarnaast zijn er aspirant-gegadigden vanuit de zorgsector die concrete belangstelling hebben voor deze locatie. Daarbij kan ook gedacht worden aan samenvoegingen van meerdere zorginstellingen.

In totaal gaat dat om 8.000 - 10.000 m² bvo aan MD.

Daarbij gevoegd de wens om een HOED of GOED (ca. 1.200 m²) en een "prik"post t.b.v. Gelre rechtvaardigt een reservering van minimaal 12.000 m² aan te handhaven Maatschappelijke Doeleinden (MD).

Er zijn ook combinaties met verpleeghuizen en zorgappartementen denkbaar. Deze zouden ook onder de "wonen-bestemming" kunnen vallen.

Ook wordt deze Juliana locatie gezien als een goede locatie ter realisering van het (binnenstads)zwembad (een doelgroepenbassin van 25x10, een zorgbassin van 12x6 en additionele voorzieningen als sauna's etc.)

Dit wel in het geval dat een dergelijk zwembad elders (bv. Haven-Centrum) niet haalbaar blijkt te zijn.

Mocht in de toekomst blijken dat de concrete behoefte aan MD op deze locatie veel minder is dan 12.000 m² bvo dan zou overwogen kunnen worden om de MD-bestemming aan te passen in de richting van wonen.

Overige functies.

Bij de gewenste functionele invulling van deze locatie is ook gekeken naar functies zoals kantoren en winkels.

Kijkend naar de "kantorenmarkt" en de kaders die daaromtrent zijn vastgesteld wordt deze locatie niet geschikt geacht voor een kantoorontwikkeling. Gelet op de nabijheid

van de winkels in de binnenstad en de Detailhandelsvisie is dit ook geen voor de handliggende plek voor winkels.

Aansluiten bij de omgeving

Zo optimaal mogelijk gebruik maken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten is één van de speerpunten bij de herontwikkeling van het gebied. Aansluiting van het plan bij de bestaande omgeving is daarbij belangrijk. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de bestaande omliggende bebouwing, groen en infrastructuur. Omdat het een inbreidingslocatie betreft zijn standaardoplossingen niet gewenst. Ook met het oog op omwonenden en andere betrokkenen is maatwerk in dit proces een belangrijk aspect.

Te handhaven elementen

Groen

Op het terrein van het Juliana ziekenhuis is een groeninventarisatie en -waardering uitgevoerd. De meeste waardevolle te handhaven bomen en boomgroepen bevinden zich in de zuidwesthoek van het terrein, ter plaatse van de tuin van het oorspronkelijke ziekenhuis. Daarnaast staan in de noordwest hoek van het terrein enkele waardevolle te handhaven bomen. Het inmeten van de bomen (standplaats en kroonprojectie) moet nog worden uitgevoerd. De uitkomsten van de inmeting zijn randvoorwaardestellend voor de stedenbouwkundige visie.

Water

Langs de Sprengenweg is langs de zuidrand van het terrein een restant van de Badhuisspreng aanwezig. Er zijn gemeentelijke plannen om dit deel van de spreng in de middenberm van de Sprengenweg te leggen, zoals in oostelijke richting al het geval is. Hiervoor zal de Sprengenweg gereconstrueerd moeten worden. Om deze gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient ruimte aan de zuidrand van het terrein gereserveerd te worden. In deze voorwaarden is deze ruimte, in gemeentelijk eigendom, opgenomen.

Bestaande bebouwing

De technische staat van de bestaande bebouwing is over het algemeen redelijk. De mogelijkheden voor hergebruik zijn echter beperkt en de bebouwing bevat veel asbesthoudende materialen m.n. spuitasbest in gevelbekleding, plafonds, wanden en kanalen. Er wordt uitgegaan van de volledige sloop van het ziekenhuiscomplex. De verwachting is dat bij gedeeltelijke sloop er teveel aanpassingen moeten worden gedaan aan het blijvende deel om de eventuele optredende problemen van het spuitasbest te voorkomen.

Milieu- en uitvoeringsaspecten

Verkeersgeluid

In de Wet geluidhinder zijn onder andere regels opgenomen voor de toelaatbare geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies zoals wonen door het wegverkeer. Bij de herontwikkeling van de Juliana locatie moet rekening gehouden worden met twee 50 km/uur wegen: de Sprengeweg en de Koning Lodewijklaan. Uit indicatieve berekeningen komen de volgende geluidscontouren naar voren:

Sprengeweg	50 dB(A): 49 m vanuit de weg 55 dB(A): 21 m vanuit de weg
Koning Lodewijklaan	50 dB(A): 26 m vanuit de weg 55 dB(A): 10 m vanuit de weg

Geluidsgevoelige functies dienen bij voorkeur buiten de 50 dB(A) contour gesitueerd te worden. Voor beperkte overschrijdingen kan een hogere grenswaarde tot 55 dB(A) worden aangevraagd.

Akoestisch onderzoek naar de actuele situatie van de locatie moet nog worden uitgevoerd. De uitkomsten hiervan kunnen gevolgen hebben voor deze visie.

Bedrijven- en milieuzonering

In de noordoosthoek van het terrein is een pand aanwezig met een bedrijfsbestemming. Momenteel is het pand niet in gebruik als bedrijf. De milieuvergunning laat echter bedrijven toe met een milieuhinderzone van maximaal 50 m. Binnen deze zone worden geen gevoelige functies, zoals wonen, toegelaten. Door aankoop en herbestemming van dit bedrijfspand kan deze belemmering opgeheven worden.

Milieu

Bodemkwaliteit

De uitgangspunten voor de bodemkwaliteit binnen de gemeente Apeldoorn zijn vastgesteld in de nota's *Bodemsaneringsprogramma 1999, bodemprogramma 2002-2005 en de Nota gemeentelijk beleid Bouwstoffen besluit 2002 e.v.*. Voor de herontwikkeling van het terrein moet de bodemkwaliteit voldoen aan dit gemeentelijke beleid. De bodem van de locatie dient hiertoe nog onderzocht en eventueel gesaneerd te worden.

Luchtkwaliteit

Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn wettelijke eisen vastgesteld in het *Besluit luchtkwaliteit (2001)*. Voor de planontwikkeling van de Juliana locatie moet de luchtkwaliteit nog onderzocht worden.

Asbest

De bestaande (te slopen) bebouwing bevat veel asbesthoudende materialen (gevelbekleding, plafonds, wanden en kanalen). Bij de sloop dient hiermee rekening te worden gehouden.

Externe veiligheid

In de omgeving van de Juliana locatie zijn geen bedrijfsinrichtingen met of opslag van gevaarlijke stoffen aanwezig. Hierdoor is er geen risico ten aanzien van externe veiligheid te verwachten.

Kabels en leidingen

De locatie dient nog nader onderzocht te worden op eventueel aanwezige kabels en leidingen.

Waterhuishouding

Vanuit het duurzaamheidsbeleid gaat de gemeente Apeldoorn uit van het herstellen van de natuurlijke waterhuishouding van stad en landschap, onder meer door het vasthouden van (regen) water in het stedelijk gebied en een aanzienlijke drinkwaterbesparing door het gebruik van 2^e kwaliteitswater. Bij de planontwikkeling van de Juliana locatie dient de waterhuishouding (afkoppelen, vasthouden, hergebruik en afvoer van water) in overleg met de gemeente en de waterbeheerder nader bepaald en uitgewerkt te worden (de zgn. watertoets).

Flora en fauna

De locatie betreft een binnenstedelijke locatie en maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur of een Vogel- of Habitatrichtlijn gebied. Gezien de groene kwaliteiten van het terrein zal in het kader van de Flora- en Faunawet een onderzoek verricht moeten worden naar eventueel aanwezige natuurwaarden.

Archeologie

De locatie is voor een groot deel vergraven bij de bouw van het huidige ziekenhuiscomplex. De archeologische verwachtingswaarde zal hierom wellicht gering zijn. Uit te voeren archeologisch onderzoek zal dit moeten uitwijzen.

Duurzaam bouwen & energie

De uitgangspunten voor duurzame ontwikkeling binnen Apeldoorn zijn vastgesteld in de nota's *Apeldoorn ontwikkeld Duurzaam, Aanpasbaar en Flexibel en Apeldoorn Duurzaam, zo doen we dat hier*. De ambities ten aanzien van duurzaamheid in Apeldoorn zijn hoog. Voor de Juliana locatie wordt gestreefd naar een EPL 0,64, zijnde van 80% van de norm in het bouwbesluit en het benutten van duurzame energiebronnen. Ook ten aanzien van de waterhuishouding worden duurzame oplossingen nagestreefd (zie paragraaf Waterhuishouding).

Hoofdstructuur

De locatie kent verschillende thema's die gekoppeld zijn aan de openbare ruimte. Hierdoor ontstaan verschillende gebieden met elk hun eigen karakter en sfeer. De bebouwing is compact en vrij stedelijk. De openbare groene ruimtes geven tegenwicht aan de stedelijke bebouwingsstructuur.

De groene ruimte bevindt zich nu in de zuidwesthoek van de locatie en langs de Sprengenweg en dient behouden te blijven als groene hoek. In deze groene ruimte staan momenteel al alle monumentale en een groot deel van de waardevolle bomen.

De lanen

De nieuwe bebouwing dient zich te richten op de Koning Lodewijklaan en de groene ruimte. Deze bebouwing dient aan te sluiten op de groenwaliteiten, en anderzijds op de bestaande kleinschalige bebouwing van de Hoogakkerlaan.

Woningtypologie en bouwhoogte

De parkwand en de stedelijke wanden langs de Sprengenweg en de Koning Lodewijklaan kunnen geheel of gedeeltelijk vorm gegeven worden door MD functies danwel gedeeltelijk door woningen. Deze wanden zijn drie, deels vier en vijf lagen hoog (met eventueel hoogteaccenten).

Ontsluiting

Voor auto's wordt de locatie ontsloten vanaf de Sprengenweg en Koning Lodewijklaan. Voor langzaam verkeer dienen stoepen langs de woonstraten, de Sprengenweg en de Koning Lodewijklaan te worden aangelegd.

Parkeren

Het parkeren van zowel de MD-voorzieningen als de woningen zal zoveel als mogelijk ondergronds danwel in gebouwde vorm moeten worden opgelost. De opzet is om het parkeren buiten het zicht vanuit de openbare ruimte op te lossen.

Parkeernormen

Voor de herontwikkeling van de Juliana locatie gelden parkeernormen van de gemeente Apeldoorn.

Grondgebonden woningen:

zonder eigen parkeervoorziening	1,5 pp/woning
met garage met oprit	1,75 pp/woning
met garage zonder oprit	2,25 pp/woning
met carport	2,0 pp/woning
met tuinparkeerplaats	2,25 pp/woning

Appartementen/gestapelde woningbouw:

gezamenlijke parkeervoorziening	1,6 pp/woning
individuele parkeervoorziening	1,75 pp/woning

Seniorenwoningen:

-0,3 pp/woning t.o.v. bovenstaande normen

Zorg-/aanleunwoningen:

1,0 pp/woning

Verpleegunits:

0.3 pp/wooneenheid

HOED/GOED:

4,0 pp/praktijkbeoefenaar

Voor het overige wordt verwezen naar de parkeernormen van de gemeente Apeldoorn en de nota Actualisatie Verkeerskaart Parkeren.

Speelvoorzieningen

Binnen de groenstructuur is er ruimte voor speelvoorzieningen. Bij de uitwerking dient rekening gehouden te worden met het creëren van speelaanleidingen voor verschillende leeftijden. De speelvoorzieningen dienen te voldoen aan het gemeentelijke beleid zoals verwoord in het speelruimteplan De regels en het spel.