



ST. ANTONIUS ZIEKENHUIS- TERREIN WOERDEN

Richtinggevende kaders voor een gezonde gebiedsontwikkeling van het ziekenhuisterrein

AMBITIEDOCUMENT

15 SEPTEMBER 2025

ST ANTONIUS
een santeon ziekenhuis

Op 18 december 2025 heeft de gemeenteraad van Woerden dit Ambitiedocument vastgesteld inclusief amendement A94-2025 om bij de gebiedsontwikkeling een focus te leggen op ouderenhuisvesting (raadsbesluit Z/25/089105 - D/25/197810).

COLOFON

KUIPERCOMPAGNONS

IN OPDRACHT VAN:
ST. ANTONIUS ZIEKENHUIS

IN SAMENWERKING MET:
GEMEENTE WOERDEN

15 SEPTEMBER 2025

ST ANTONIUS
een santeon ziekenhuis



INHOUD

INLEIDING	5
HUIDIGE SITUATIE	6
Nieuw-Middelland	7
VISIE	10
Visie op zorg	11
Visie op de ruimte	12
Integrale visie op gezonde leefomgeving	14
RUIMTELIJK CONCEPT	18
Ruimtelijk concept	19
Ambitiekaart in stappen	21
UITGANGSPUNTEN	28
A. Uitgangspunten zorggebouw	29
B1. Uitgangspunten programma	29
B2. Uitgangspunten ruimte	30
B3. Uitgangspunten mobiliteit	30
B4. Uitgangspunten duurzaamheid	31
ONTWIKKELSTRATEGIE	32

“Het nieuwe Ziekenhuisterrein als een groene, gezonde, uitnodigende leefomgeving.”

INLEIDING

De gemeente Woerden werkt aan de transformatie van het bestaande bedrijventerrein Middelland-Noord tot een nieuw gemengd stedelijk woongebied: Nieuw-Middelland. De eerste resultaten van de ambitie om in dit deel van de stad ruim 2000 woningen en diverse voorzieningen te realiseren, zijn inmiddels zichtbaar. Door veranderingen in de huisvestingsbehoefte van het St. Antonius ontstaan kansen om de vernieuwing van de zorg te verbinden met de transformatie van Nieuw-Middelland. Dit document gaat in op deze vernieuwing en de ambities die bij deze opgave centraal staan.

Nieuw zorggebouw en gebiedsontwikkeling

Het terrein van het St. Antonius Ziekenhuis ligt in het hart van Nieuw-Middelland. Veranderingen in de zorg én de verouderde huisvesting maken het nodig om de locatie te vernieuwen en toekomstbestendig te maken. Het St. Antonius zet vol in op waar mogelijk zorg bij patiënten thuis te geven, inzet van digitale hulpmiddelen en samenwerking met de diverse zorgaanbieders. Dit betekent ruimtelijk dat de zorg in een compact multifunctioneel zorggebouw kan worden aangeboden en samenwerking met zorgpartners van het St. Antonius centraal staat. Dat biedt kansen om de investering in het nieuwe zorgvastgoed te verbinden met de gebiedsopgave voor Nieuw-Middelland en zo een nieuw woonmilieu aan Nieuw-Middelland toe te voegen. De ambitie is om, na de oplevering van een nieuw zorggebouw, het bestaande ziekenhuisgebouw te slopen en vervolgens een nieuw groen en uitnodigend leefgebied te creëren waar wonen, werken en verblijven worden gecombineerd en waar gezondheid centraal staat.

Ambities voor een gezonde leefomgeving

Dit document schetst de ambities voor de transformatie van het ziekenhuisterrein, binnen de context van de transformatie van Nieuw-Middelland. Eerst wordt de huidige situatie geanalyseerd en worden de wensen en doelen van de gemeente en het ziekenhuis beschreven. Hieruit volgt een contour van de opgave, een concept voor het gebied: het nieuwe Ziekenhuisterrein als een groene, gezonde, uitnodigende leefomgeving. Daarna wordt de visie voor het gebied vanuit zowel de gemeente als het ziekenhuis op een rij gezet; dit wordt vertaald in ambities per thema, zowel op ruimtelijk als op programmatisch vlak en op het gebied van mobiliteit en duurzaamheid. Aan de hand van deze ambities per thema wordt een ruimtelijke ambitiekaart gemaakt. Hierin komen de ambities in het gebied naar voren en de relatie met de omgeving, zoals beschreven in de structuurvisie Middelland-Noord.

Relatie met vastgesteld beleid

Dit ambitiesdocument sluit aan bij het geldende beleid van de gemeente Woerden, zoals opgenomen in diverse gemeentelijke visies, beleidsnota's en uitvoeringsplannen. Waar nodig is rekening gehouden met de doorwerking van oudere beleidsdocumenten die nog steeds richting geven aan de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkeling van Nieuw-Middelland.

HUIDIGE SITUATIE

NIEUW-MIDDELLAND

Middelland-Noord is van oorsprong een bedrijventerrein, maar maakt de laatste jaren een ontwikkeling door richting een gemengd stedelijk woongebied. De eerste resultaten daarvan zijn zichtbaar in de vorm van nieuwe woningbouw en voorzieningen. Tegelijkertijd verandert de huisvestingsbehoefte van het St. Antonius, wat gevolgen heeft voor de positie van het ziekenhuis op deze locatie. Zo ontstaat de mogelijkheid om de veranderende zorgopgave van het St. Antonius te verbinden met de ontwikkeling van nieuwe woonfuncties en voorzieningen in het gebied.



Nieuw-Middelland

Nieuw-Middelland is zeer goed bereikbaar, zowel met de auto als met openbaar vervoer. Het station Woerden ligt op loopafstand en door het gebied lopen diverse buslijnen. Per auto is het gebied goed bereikbaar via de A12. Middelland is op dit moment nog sterk ingericht op het gebruik van de auto, met brede straatprofielen en een overvloed aan parkeervoorzieningen, zowel in het straatprofiel als op eigen terrein van de verschillende kantoorpanden. Bovendien ligt ook de gemeentelijke P+R, met een capaciteit van circa 240 parkeerplaatsen, in het noordoosten van het gebied.



Groenstructuur van het ziekenhuisterrein en de omliggende lanen

OMLIGGENDE GEBIEDEN

Het ziekenhuisterrein ligt centraal in Nieuw-Middelland en kent een relatief groot oppervlak. Direct ten westen van het ziekenhuisterrein liggen het gemeentehuis, een groot bijbehorend parkeerterrein en enkele bedrijfspanden. Het gebied aan de noordzijde, richting het centrum, bestond uit bedrijfspanden en wordt geleidelijk getransformeerd tot woongebied. De eerste woningen zijn hier al opgeleverd. Ook op de strook ten oosten van de locatie vindt op termijn de transformatie naar woningbouw plaats. Verder naar het oosten ligt de woonwijk Snel en Polanen. Ten zuiden van de Middellandbaan ligt Middelland-Zuid, dat als bedrijventerrein dienst zal blijven doen. De directe omgeving kent verder nog weinig voorzieningen.

Rondom het ziekenhuisterrein vindt op verschillende plekken woningbouwontwikkeling plaats. In de directe omgeving zijn de projecten De Houttuin (265 woningen) en Molenhoek (72 woningen) al gerealiseerd. Binnen enkele jaren start ook de bouw aan de Watermolenlaan, waar in totaal ruim 250 woningen worden toegevoegd. Daarnaast lopen haalbaarheidsonderzoeken voor nieuwe woningbouw aan de Zaagmolenlaan en in de spoorzone van Nieuw-Middelland. Daarmee groeit het gebied stapsgewijs uit tot een stedelijke woonomgeving met een mix van functies. Ook de locatie De Bleek krijgt tijdelijk een maatschappelijke invulling: nu als opvang voor Oekraïense vluchtelingen, en naar verwachting de komende vijftien jaar als asielzoekerscentrum van het COA.

HET ZIEKENHUISTERREIN

Het huidige St. Antonius Ziekenhuis in Woerden heette oorspronkelijk het Zuwe Hofpoort Ziekenhuis. In 1980 is, na fusies met andere regionale ziekenhuizen, het huidige pand in Middelland betrokken. Tussen mei 2002 en maart 2007 is het bestaande gebouw gerenoveerd en uitgebreid. De huidige naam, St. Antonius Ziekenhuis Woerden, is ontstaan na de fusie met het gelijknamige ziekenhuis in Utrecht/Nieuwegein in 2016.

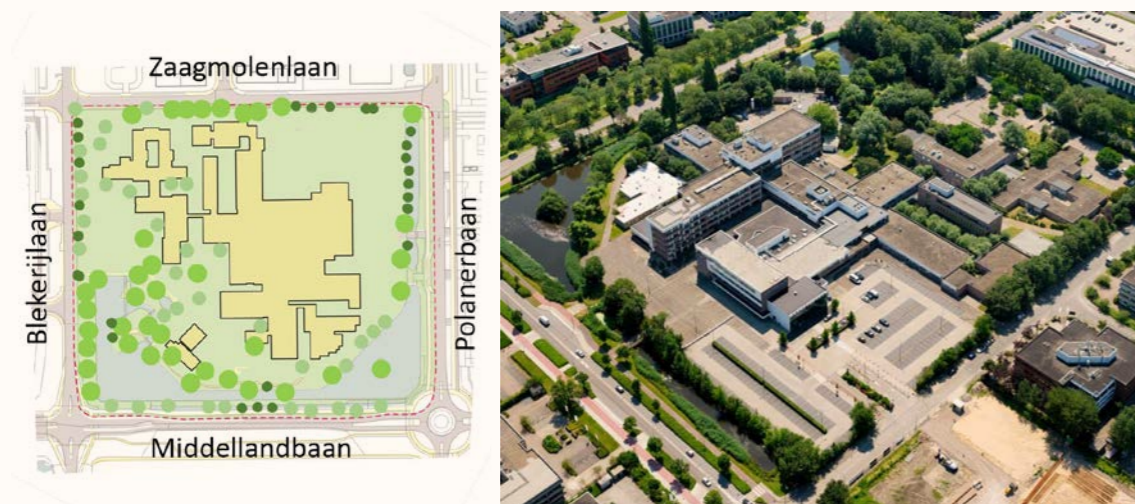
Op de huidige locatie bevinden zich een polikliniek, een gipskamer, een zorgpension, een spatadercentrum en een slaapwaakcentrum, en er worden dagbehandelingen verricht. Ook de St. Maartenskliniek heeft een vestiging in het gebouw en daarnaast is er een zogenaamde zorgpassage met dagapotheek, winkels en een restaurant.

Het terrein en de gebouwen op het terrein van het St. Antonius zijn eigendom van het ziekenhuis. Het ziekenhuis gebruikt zelf nog maar een beperkt deel van het gebouw. Een aanzienlijk deel is verhuurd aan vooral diverse andere zorgaanbieders. De hoofdentree van het gebouw ligt aan de noordzijde van het complex en is bereikbaar via het hier gelegen parkeerterrein, dat wordt ontsloten vanaf de Zaagmolenlaan. Aan zowel de Blekerijlaan als de Polanerbaan liggen nog secundaire toegangen tot het terrein, voor personeel en leveranciers. In het zuidelijk deel van het terrein ligt een waterpartij met daarlangs hoogwaardig groen. Ook is hier een beeldentuin ingericht. Dit stuk van het terrein ligt redelijk verborgen en heeft nauwelijks een publieke functie. Dit komt door de beperkte toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van dit deel van het gebied.

Het ziekenhuisterrein heeft een voornamelijk functionele/logistieke inrichting. Het complex heeft zich door de jaren heen met aanbouwen en bijgebouwen over het terrein uitgebreid. De bebouwing geeft hierdoor rondom een wat rafelig en ongestructureerd beeld. De groene randen van het ziekenhuisterrein sluiten in karakter aan op de omliggende lanen. Ook deze kennen een goede, stevige groenstructuur.



Water en groen als omzoming



Het ziekenhuisterrein

“Het groene, gezonde en levendige hart van Nieuw-Middelland.”

VISIE

Visie op Zorg

De zorg in Nederland staat in het teken van verandering. Landelijke programma's zoals het Integraal Zorgakkoord (IZA), het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO), het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) en de Green Deal Duurzame Zorg laten zien hoe zorg dichtbij mensen wordt georganiseerd, meer in samenhang met welzijn en preventie, en met aandacht voor duurzaamheid. Deze beweging vormt de achtergrond voor de ontwikkeling van een nieuw zorggebouw in Woerden.

Het St. Antonius neemt hierin het initiatief, in nauwe samenwerking met de beoogde zorgpartners zoals de St. Maartenskliniek, Huisartsenpraktijk de Hogewoerd, Fysiotherapeuten Maatschap Woerden, Fundis en Altrecht. Het nieuwe zorggebouw wordt een herkenbare en toegankelijke plek voor inwoners van Woerden en de regio. Hier komen eerstelijns- en tweedelijnszorg samen onder één dak, met ruimte voor samenwerking en innovatie. Daarmee wordt niet alleen bestaande ziekenhuiszorg zo veel mogelijk geborgd, maar ook gewerkt aan vernieuwing en een toekomstbestendig zorgaanbod.

De gezamenlijke visie op het zorggebouw is samengevat in een aantal leidende principes:

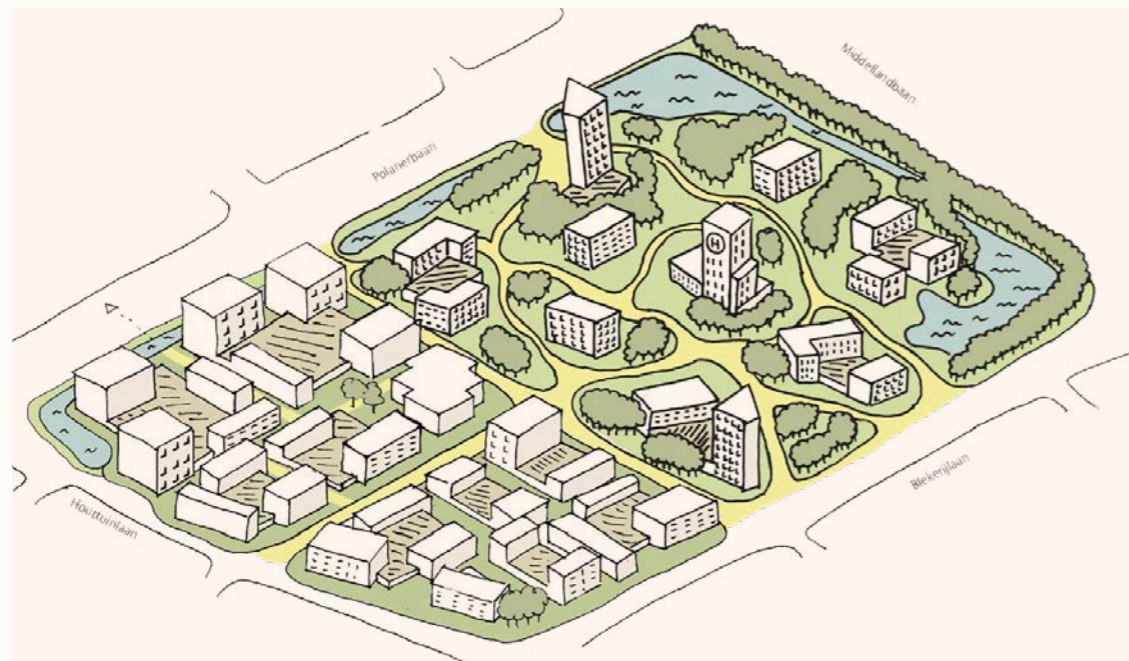
1. **Preventie en leefstijl:** gezondheid begint vóóordat zorg nodig is, met laagdrempelige programma's die inwoners ondersteunen bij een gezonde leefstijl en eigen regie.
2. **Zelfredzaamheid en reablement:** de zorg richt zich op wat mensen wél kunnen en helpt hen om zelfstandigheid te behouden of te herwinnen.
3. **Samenwerking en ontschotting:** partners uit zorg en welzijn werken intensief samen, zodat inwoners op één plek een samenhangend antwoord vinden op hun hulpvraag.
4. **Healing environment:** het gebouw is gastvrij, inclusief en duurzaam, met een open ontwerp en groene omgeving die uitnodigen tot beweging, ontmoeting en herstel.

Het zorggebouw krijgt nadrukkelijk een lokale betekenis. Voor inwoners van Woerden en de regio wordt het een herkenbare plek waar zorg dichtbij en toegankelijk beschikbaar is. Het gebouw biedt ruimte voor poliklinische zorg, met bijzondere aandacht voor kwetsbare ouderen en chronisch zieken die baat hebben bij zorg dichtbij huis. Het zorggebouw draagt eraan bij dat ziekenhuiszorg in Woerden bereikbaar blijft en aan de ontwikkeling van nieuwe vormen van samenwerking en zorgverlening.

De positionering naast het gemeentehuis en in samenhang met het geplande woonzorgcentrum maakt dat zorg, wonen en welzijn elkaar letterlijk en figuurlijk ontmoeten. Voor ouderen betekent dit dat wonen en passende zorg hand in hand gaan, waardoor langer zelfstandig wonen mogelijk blijft. Voor de stad als geheel betekent het dat voorzieningen worden gebundeld op één centrale plek, wat samenwerking stimuleert en nieuwe verbindingen mogelijk maakt. Het naastgelegen woonzorgcentrum vormt daarbij een belangrijke schakel tussen de gebiedsontwikkeling en het zorggebouw, en draagt bij aan een omgeving waarin wonen, zorg en welzijn op natuurlijke wijze samenkomen.

Door het zorggebouw zo te verankeren in de lokale context, wordt het meer dan een functioneel gebouw. Het vormt een startpunt voor de gebiedsontwikkeling in Nieuw-Middelland en legt de basis voor een campus waar zorg, wonen en voorzieningen elkaar versterken.

Visie op de ruimte



Het ziekenhuisterrein als groene campus

In de gemeentelijke structuurvisie Middelland-Noord is toegelicht hoe dit deel van het bedrijventerrein de komende jaren wordt getransformeerd naar een gemengd stedelijk woongebied: Nieuw-Middelland. Die transformatie gaat op een organische, geleidelijke wijze waarbij verschillende functies naast elkaar bestaan.

De locatie van het St. Antonius is qua omvang en betekenis een belangrijk onderdeel van Nieuw-Middelland. De bestaande kwaliteiten van groen en water vormen een solide basis om dit deel van Nieuw-Middelland te ontwikkelen tot een groene, parkachtige campus waar diverse vormen van zorg en wonen samenkomen. Het wordt uiteindelijk een sterk onderscheidend gebied dat in gebruik en beleving een duidelijke rol vervult voor geheel Nieuw-Middelland.

In de basisgedachte voor de zorg, die steeds meer gericht is op preventie en een gezonde leefstijl, ligt ook een uniek thema van waaruit de herontwikkeling van de rest van het terrein opgebouwd kan worden.

In de structuurvisie zijn de ambities, gebiedsdoelen en richtinggevende spelregels opgenomen voor de transformatie naar een gemengd stedelijk woongebied. Daarbij zijn vier hoofdambitie met gebiedsdoelen onderscheiden die ook richting geven aan de transformatie van het ziekenhuisterrein:

Programma: Nieuw-Middelland ontwikkelt zich tot een gemengd stedelijk woongebied dat ruimte biedt aan gevarieerde woningtypen en daarmee een plek wordt waar verschillende doelgroepen komen te wonen. Gezien de omvang van Nieuw-Middelland is daarbij ook ruimte voor nieuwe voorzieningen die bijdragen aan de gewenste levendigheid en passen bij de doelgroepen die in Nieuw-Middelland komen wonen. Die nieuwe voorzieningen (zoals horeca, kleinschalige werkunits, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel) hebben ook een duidelijke ontmoetingsfunctie voor nieuwe bewoners.

Ruimte: Nieuw-Middelland heeft bestaande kwaliteiten die een krachtig raamwerk vormen voor de nieuwe ontwikkeling. Dit raamwerk bestaat grotendeels uit noord-zuid gekoppelde watergangen, groen en verkeersstructuren. Het is de ambitie om de oorspronkelijke polderlijnen te benutten en te versterken. Het goed verbinden van Nieuw-Middelland met de omgeving, maar ook de ontwikkelingen onderling, draagt bij aan een levendige openbare ruimte met mogelijkheid tot spelen en ontmoeting.

De verschillende deelgebieden in Nieuw-Middelland krijgen een eigen identiteit en sfeer. Dat geldt ook voor de Centrale Campus, het deelgebied waar de ziekenhuislocatie zich bevindt en dat is gericht op een gezonde leefomgeving.

Mobiliteit: Bij de ontwikkeling van Nieuw-Middelland wordt ingezet op duurzame vormen van mobiliteit. Het terugdringen van het autogebruik en autobezit in dit gebied draagt bij aan een prettige en gezonde leefomgeving. De parkeervoorzieningen voor auto's zijn gesitueerd op eigen terrein en zijn uit het zicht van de openbare ruimte. Het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd, onder andere door voldoende en goede stallingsvoorzieningen en comfortabele, directe verbindingen met andere delen van Woerden. Bij de herontwikkeling van de Antonius-locatie sluiten de nieuwe fiets- en wandelroutes logisch aan op de bestaande en toekomstige fijnmazige structuur.

Duurzaamheid: De ambitie is om de diverse facetten van duurzaamheid integraal te verbinden met de gebiedsontwikkeling. Bij het ontwerp van gebouwen en openbare ruimte wordt daarom nadrukkelijk rekening gehouden met de gevolgen van klimaatverandering. Groen- en waterstructuren spelen hierbij een belangrijke rol: zij bevorderen de woon- en leefkwaliteit, helpen hittestress in de stad te verminderen en worden op en rond de Antoniuslocatie behouden en waar mogelijk versterkt. Daarnaast is het de ambitie dat de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het opwekken van schone energie en zoveel mogelijk in de eigen energiebehoefte voorziet.

Naast deze gebiedsbrede ambities vraagt ook de directe ruimtelijke inpassing van het ziekenhuisterrein aandacht. De Polanerbaan en de Blekerijlaan begrenzen het ziekenhuisterrein aan respectievelijk de oost- en westzijde. Deze twee routes zijn belangrijke kwaliteitsdragers vanwege het groene karakter en de watergangen die aanwezig zijn. Ook in de toekomstige verkeersstructuur blijven dit belangrijke routes die Nieuw-Middelland verbinden met de omgeving. De structuurvisie schetst ook de ambitie om Nieuw-Middelland voor langzaam verkeer beter te verbinden met de binnenstad door een nieuwe fiets-/voetgangersroute vanaf het Pinkenpad naar de overzijde van het spoor. Dat biedt de kans om de zone bij het gemeentehuis en de noordwesthoek van het ziekenhuisterrein tot een hart van de nieuwe wijk te maken.

De potentie van een groene campus op deze locatie is mede ingegeven door de hoge kwaliteit van het reeds aanwezige groen, met name aan de randen van het huidige ziekenhuisterrein. Door het zoveel mogelijk behouden van waardevolle aanwezige bomen in het gebied, het bijplanten van bomen, het openen van de bebouwing naar de groene randen en het integreren van de huidige groenstructuur met een nieuwe centrale groene plek, kan in potentie een homogeen, hoogwaardig park ontstaan als onderlegger voor de toe te voegen bebouwing. Er zal een campusachtige kwaliteit ontstaan, als het nieuwe groene hart van Nieuw-Middelland.



Het ziekenhuisterrein binnen Nieuw-Middelland

Integrale visie op gezonde leefomgeving

De visie van het ziekenhuis en de gemeente kunnen elkaar in dit gebied mooi aanvullen, waarbij gezondheid het centrale thema is. Het voormalige ziekenhuisterrein wordt een campus met een gezonde, uitnodigende, diverse leefomgeving; het groene, gezonde en levendige hart van Nieuw-Middelland. De verschillende gebouwen liggen daarin als losse objecten in een parkachtige omgeving, met bomen en gazons. Het openbaar gebied loopt daarbij door tot aan de gevels van de gebouwen. Het zorggebouw vormt een duidelijk herkenbaar baken.

Niet alleen de programmatische ingrediënten van de visie, maar ook de ruimtelijke ingrediënten worden gevormd vanuit de gezonde leefomgeving. Geconcentreerd parkeren stimuleert loopbewegingen; het groen en de inrichting daarvan stimuleren sport en spel, maar ook ontmoeting – cruciaal voor de mentale gezondheid. Zo vullen de ruimtelijke ingrediënten de programmatische ingrediënten aan en vice versa. De belangrijkste ingrediënten van de visie zijn:

Ruimtelijk:

- > Het ziekenhuisterrein wordt een campus: een diverse verzameling gebouwen in een groene, parkachtige omgeving.
- > De Groene Campus verbindt de omliggende gebieden met elkaar en biedt tevens gelegenheid tot verblijf en ontmoeting in de openbare ruimte.
- > De parkachtige omgeving kent een inrichting die uitnodigt tot actief gebruik en biedt onder andere ruimte aan sport-/speelplekken.
- > Binnen de parkachtige inrichting speelt de aanwezigheid van auto's een ondergeschikte rol. Parkeren gebeurt uit het zicht, bijvoorbeeld in gebouwde parkeervoorzieningen aan de rand(en) van het gebied of (half)verdiept onder de woongebouwen.

Programmatisch:

- > Een nieuw zorggebouw van ca. 14.000 m² met een openbaar en uitnodigend karakter als verlengstuk van deze openbare ruimte.
- > Het creëren van ruimte voor een integrale invulling van wonen en zorg, in samenhang met het nieuwe zorggebouw en gericht op diverse doelgroepen.
- > Het faciliteren van ondersteunende commerciële voorzieningen aan het zorg- en woonprogramma, zoals kleinschalige horeca, fysiotherapie, fitness etc., in aanvulling op de voorzieningen in het centrum.
- > De nieuwe invulling van de campus zal de thema's duurzaamheid en gezondheid in al zijn aspecten omarmen. Ruimtelijke flexibiliteit, klimaatadaptiviteit, tegengaan van hittestress en sociale toekomstbestendigheid zijn daarbij de belangrijkste aspecten.



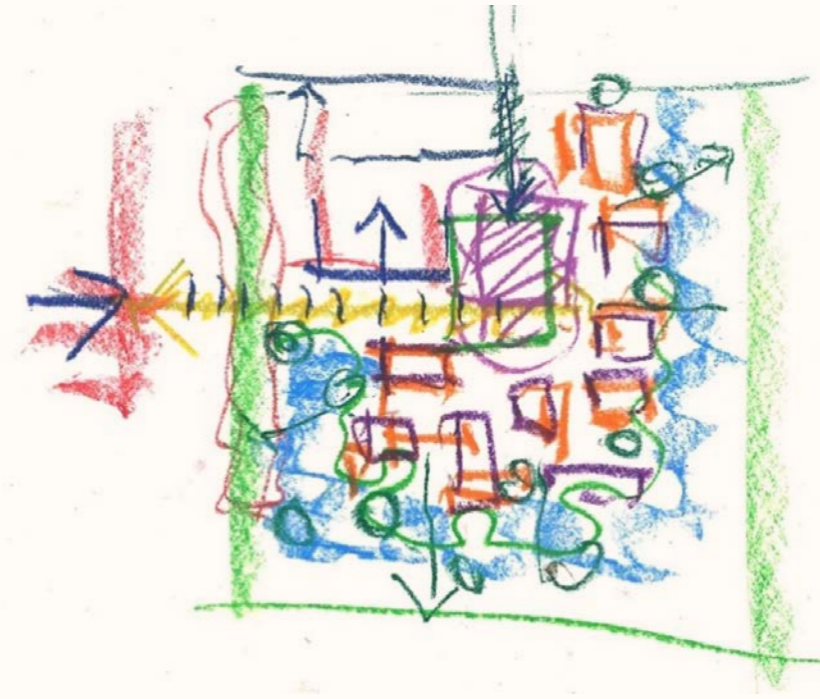


Het ziekenhuisterrein in vogelvlucht.

“Een groene, parkachtige campus waarin zorg, wonen en ontmoeten samenkomen.”

RUIMTELIJK CONCEPT

Ruimtelijk concept



Schets voorbeelduitwerking

Het ruimtelijk concept voor het ziekenhuisterrein is gestoeld op het beeld van een groene, parkachtige campus waarin zorg, wonen en ontmoeten samenkomen. Losse, alzijdige gebouwen staan in een open en duurzame openbare ruimte, die uitnodigt tot verblijf, beweging en ontmoeting. Deze opzet sluit aan op de structuurvisie en versterkt de bestaande kwaliteiten van het gebied. Tegelijkertijd draagt het concept bij aan een gezonde leefomgeving voor bewoners en bezoekers.

Voor de stedenbouwkundige opzet van het ziekenhuisterrein hanteren we de eerder genoemde campusopzet. Dit gebied vormt samen met De Houttuin en andere ontwikkelingen ten noorden van de Zaagmolenlaan de centrale campus van Nieuw-Middelland. Zowel de ruimtelijke principes als de verkavelingsopzet borduren voort op de structuurvisie, versterken de unieke kwaliteiten van het bestaande terrein en sluiten aan op de nieuwe ontwikkelingen aan de noordzijde.

Net als bij de ontwikkelingen aan de noordzijde van de Zaagmolenlaan wordt op het ziekenhuisterrein gewerkt met losse, alzijdige bouwblokken. Er is sprake van meer variatie in footprint en bouwhoogte, met daartussen royale groene tussenruimtes. De verkaveling sluit aan op de historische polderlijnen, die vrij blijven van bebouwing en zo zorgen voor sterke zichtlijnen door het gebied. Met zorgvuldig geplaatste dwarsverbindingen wordt de ontwikkeling stevig in de omgeving verankerd, in samenhang met de bestaande groen- en waterstructuren die worden behouden en waar mogelijk versterkt.

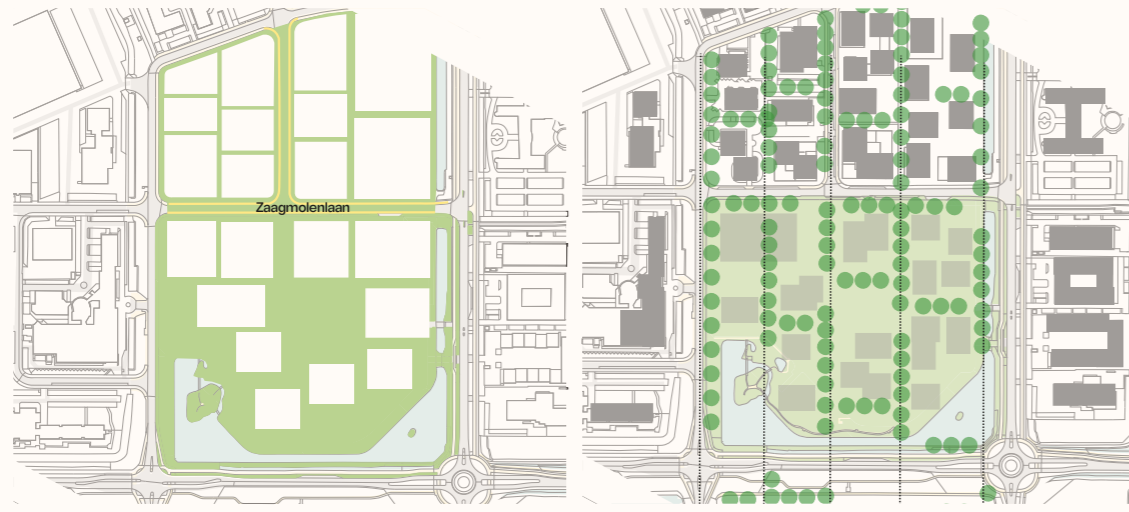
Aan de zuidkant van het gebied, tegen de Middellandbaan, ligt een aantrekkelijk gebied met groen en water, waar de polderstructuur op natuurlijke wijze is doorbroken. Deze plek heeft een uniek karakter dat ruimte biedt voor een stedenbouwkundige of functionele verbijzondering. Hier is ook ruimte voor stedenbouwkundige accenten die de zichtlijnen op een natuurlijke manier beëindigen. Het bestaande groen en water wordt behouden en uitgebreid naar het hart van de campus.

Het gebied is groot en omsloten door wegen. Door gebouwen aan de randen te positioneren en de ontsluiting daar te organiseren, kan een groot deel van het terrein vrij blijven van wegen. Zo ontstaat ruimte voor ontmoeting, spel en groen - elementen die bijdragen aan een gezonde leefomgeving en de gewenste interactie tussen bewoners en gebruikers stimuleren.

De fasering heeft invloed op de indeling. Het is cruciaal dat de huidige locatie kan blijven functioneren tijdens de bouw van het zorggebouw. Na oplevering daarvan kan het ziekenhuis worden gesloopt en de rest van het terrein ontwikkeld.

Deze campusopzet vraagt om ruimtelijke randvoorwaarden op drie niveaus, die in het vervolg nader worden uitgewerkt:

1. Het park;
2. De gebouwen in het park;
3. De overgang tussen gebouwen en openbare ruimte.



Doorzetten van landschappelijke lijnen en creatie van een campusstructuur

HET PARK

Het parklandschap vormt de groen-blauwe basis van de campus en verankert deze in de omgeving. Het voorheen afgesloten ziekenhuisterrein wordt opengesteld en krijgt een netwerk van nieuwe routes en verbindingen, onder andere richting het gemeentehuis, het station, de omliggende buurten en de groen-blauwe as langs de Jaap Bijzervetering.

Het park wordt een uitnodigende ruimte voor verblijf – toegankelijk voor bewoners, bezoekers van het zorggebouw én toevallige passanten. In de toekomst vormt het de centrale groene long van het getransformeerde Nieuw-Middelland. Een aanzienlijk deel van het terrein wordt daarbij ingericht als openbaar gebied en komt na ontwikkeling op basis van nog te maken afspraken in beheer van de gemeente.

Autoverkeer in het gebied wordt zoveel mogelijk geweerd; de nieuwe routes zijn bedoeld voor langzaam verkeer. Bij het ontwerp van het park staan de bestaande kwaliteiten van groen en water centraal. Deze worden behouden en versterkt. Het landschap wordt zorgvuldig ingericht op basis van principes die bijdragen aan de gezondheid en het welzijn van bewoners en bezoekers.

GEBOUWEN IN HET PARK

De positie en hoogte van de gebouwen sluiten aan op de richtinggevende spelregels uit de structuurvisie en worden ontworpen in samenhang met het landschapsontwerp. Zo dragen zij bij aan het versterken van het ruimtelijke concept. Om actieve en duurzame vormen van mobiliteit te stimuleren, wordt het fiets parkeren zo aantrekkelijk mogelijk opgelost dichtbij de woningen. Doorzichten tussen de gebouwen zorgen voor zichtlijnen die de verschillende ruimtes en routes verbinden. In ontwerp en uitstraling sluiten de gebouwen aan op de omgeving en de karakteristieke Woerdense architectuur, wat de kwaliteit van de totale ontwikkeling versterkt.

Binnen het campusmodel staan de gebouwen als alzijdige objecten in het groen: zonder achterkanten, met een verzorgde uitstraling aan alle zijden. Ze verschillen in grootte, vorm en hoogte, maar zijn in een orthogonaal patroon geplaatst voor een rustige en samenhangende compositie in het park.

OVERGANG TUSSEN DE GEBOUWEN EN DE OPENBARE RUIMTE

Omdat het park openbaar is, worden privé-tuinen tot een minimum beperkt en altijd mee-ontworpen met het gebouw: bewoners gebruiken het park als hun gezamenlijke buitenruimte. In een campusomgeving is de overgang tussen gebouw en openbare ruimte essentieel, omdat elk gebouw aan alle zijden zichtbaar is en als voorkant functioneert. Deze overgangszones bepalen de uitstraling én dragen bij aan sociale veiligheid. Daarom zijn erfafscheidingen bij grondgebonden woningen en dichte plinten bij appartementengebouwen in principe niet gewenst. Buitenruimtes van woningen op de begane grond zijn geïntegreerd in het gebouwontwerp en gericht op interactie met het park.

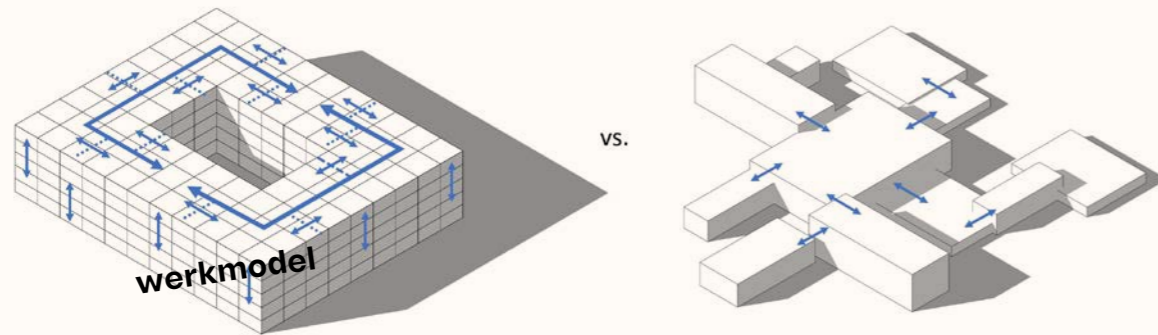
Het nieuwe zorggebouw combineert meerdere functies en vormt een vanzelfsprekend verlengstuk van de openbare ruimte. Indien mogelijk, is het van meerdere zijden toegankelijk en stimuleert het de ontmoeting tussen gebruikers en bezoekers.

DE AMBITIEKAART IN STAPPEN

Om richting te geven aan de inrichting van het gebied is een stapsgewijze aanpak gehanteerd, waarbij op een logische manier van groot naar klein is gewerkt. Deze werkwijze maakt de ruimtelijke keuzes inzichtelijk en legt de basis voor de ambitiekaart. De volgende stappen zijn daarbij onderscheiden:

1. Vaststellen van de globale omvang van het zorggebouw
2. Bepalen van de positionering van het zorggebouw
3. Verankeren van de verbinding met de omgeving
4. Uitwerken van landschappelijke lijnen en doorwaadbaarheid
5. Centraal stellen van de groen- en waterstructuur
6. Organiseren van ontsluiting en parkeren
7. Definiëren indicatieve bouwvelden

STAP 1: VASTSTELLEN VAN DE GLOBALE OMVANG VAN HET ZORGGEBOUW

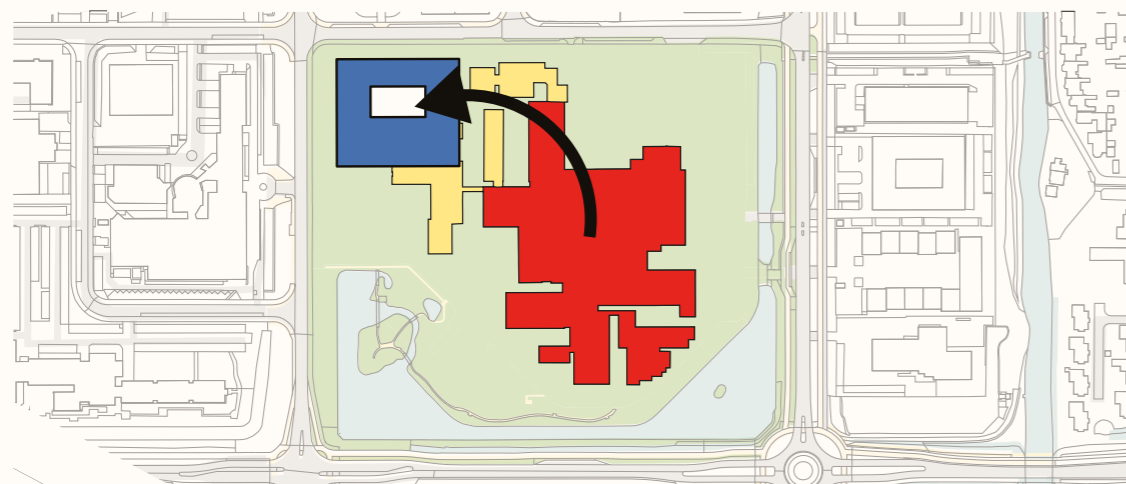


Flexibiliteit binnen een efficiënt bouwblok versus een ensemble van verschillende gebouwen in de ruimte. Dit ontwerp is een werkmodel en zegt nog niets over de definitieve vormgeving van het gezondheidscentrum

Het zorggebouw kent een complex en nog niet volledig uitgekristalliseerd programma. Om het zorgvuldig te kunnen inpassen in de campusopzet, is gekozen voor een compact en – indien functioneel haalbaar – alzijdig bouwvolume. Op basis van voorlopige aannames over de benodigde vloeroppervlakte is een indicatief bouwvlak gedefinieerd. Dit vormt de ruimtelijke basis voor verdere planontwikkeling en is afgestemd met de ruimtelijke en programmatische opzet van het ziekenhuis. Het model biedt voldoende flexibiliteit om in een latere fase te komen tot een functioneel en architectonisch goed ontwerp.

De begane grond krijgt een grotendeels publiek karakter, met centraal gelegen voorzieningen die laagdrempelig en toegankelijk zijn. Deze voorzieningen zijn niet alleen gericht op gebruikers van het gebouw zelf, maar ook op buurtbewoners en passanten uit de omgeving.

STAP 2: BEPALEN VAN DE POSITIONERING VAN HET ZORGGEBOUW



Ideale situering van de nieuwbouw in de noordwestelijke hoek van het terrein. Het ziekenhuis kan gedurende de bouw blijven functioneren. Bestaand groen en water wordt ontzien

Het zorggebouw krijgt een strategische plek binnen de campus. De bouwenvolp meet circa 60 bij 70 meter en telt vijf bouwlagen met een verdiepingshoogte van vier meter. Daarmee wordt het waarschijnlijk het grootste bouwvolume van de campus, in lijn met de ambitie om het een herkenbare en onderscheidende positie te geven.

Bij de locatiekeuze zijn de fasering van de nieuwbouw en het behoud van de water- en groenstructuur aan de zuidzijde als uitgangspunt genomen. Twee mogelijke posities kwamen daarbij in beeld: de noordwesthoek en de noordoosthoek van het terrein. Op basis van nadere afwegingen ten aanzien van fasering, toegankelijkheid, logistiek en inpassing in de bestaande structuur, blijkt de noordwesthoek het meest geschikt. Deze plek, tegenover het gemeentehuis op de hoek van de Blekerijlaan en Zaagmolenlaan, biedt goede bereikbaarheid van meerdere zijden en draagt bij aan de clustering van (maatschappelijke) functies.

STAP 3: VERANKEREN VAN DE VERBINDING MET DE OMGEVING



1. Het ziekenhuisterrein met groen/blauwe randen;
2. Locatie van het Gezondheidscentrum;
3. Verbinding met en over de Blekerijlaan

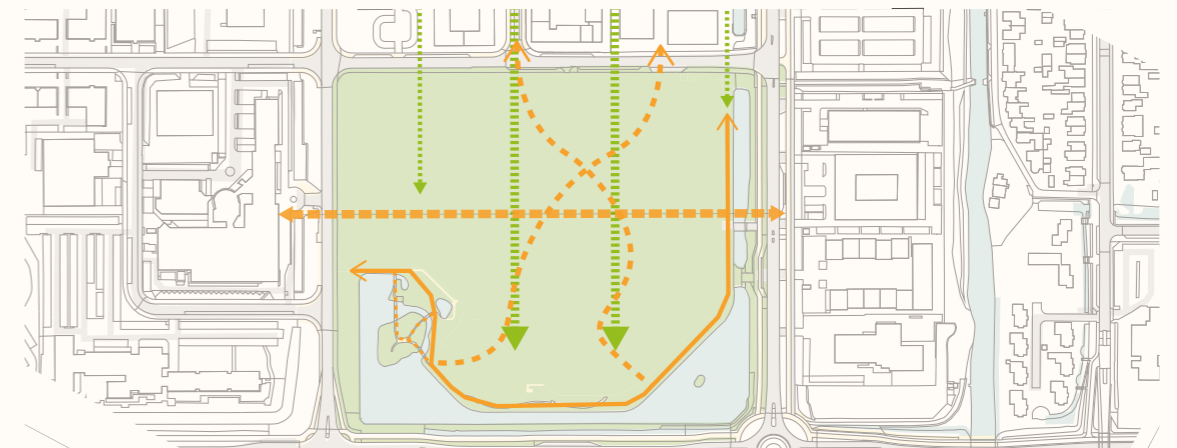
Het zorggebouw en het gemeentehuis vormen de belangrijkste collectieve voorzieningen binnen Nieuw-Middelland. In lijn met hun publieke betekenis ligt het voor de hand deze gebouwen te verankeren in een hoogwaardige openbare ruimte. Beide zijn gesitueerd aan weerszijden van de Blekerijlaan, die ook in de toekomstige situatie blijft functioneren als wijkverbindingsweg voor bestemmingsverkeer in Nieuw-Middelland.

Een veilige en aantrekkelijke oversteek tussen deze voorzieningen is essentieel. De hoofdentree van het zorggebouw is daarom gepositioneerd aan de zuidzijde, grenzend aan een centrale openbare ruimte. Deze ruimte wordt aan meerdere zijden begrensd door bebouwing, wat de stedelijke werking versterkt.

Voor een evenwichtige ruimtelijke compositie wordt tevens bebouwing aan de zuidzijde van deze ruimte overwogen, bijvoorbeeld in de vorm van een parkeervoorziening. Hierbij geldt als voorwaarde dat de bestaande waterpartij behouden blijft en de aansluiting met het omliggende groen gewaarborgd wordt, bijvoorbeeld door middel van een zicht- of loopverbinding.

De combinatie van het bouwvolume van het zorggebouw, de ruimtelijke samenhang met het gemeentehuis, de mogelijke bebouwing aan de zuidzijde, de groene en waterrijke zuidrand en de maatvoering van de centrale openbare ruimte, vormt de basis voor de ruimtelijke ambitiekaart.

STAP 4: UITWERKEN VAN LANDSCHAPPELIJKE LIJNEN EN DOORWAADBAARHEID



Landschappelijke lijnen ordenen het gebied, met langzaamverkeer routing

De plaatsing van het zorggebouw en de omliggende openbare ruimte sluit aan op de landschappelijke hoofdstructuur van Nieuw-Middelland. De bestaande groen- en waterstructuren vormen de leidraad voor de verdere ordening van het gebied. Dat geldt zowel voor de groen-/blauwe structuur aan de zuidzijde van het gebied, maar ook voor de openbare ruimte van de Blekerijlaan, Zaagmolenlaan en Polanerbaan. Belangrijk uitgangspunt is een goede doorwaadbaarheid voor langzaam verkeer. Met name een heldere oost-westverbinding en een goede bereikbaarheid van de waterrand zijn daarbij essentieel. Deze lijnen dragen bij aan de oriëntatie, gebruikskwaliteit en samenhang van de campus als geheel.

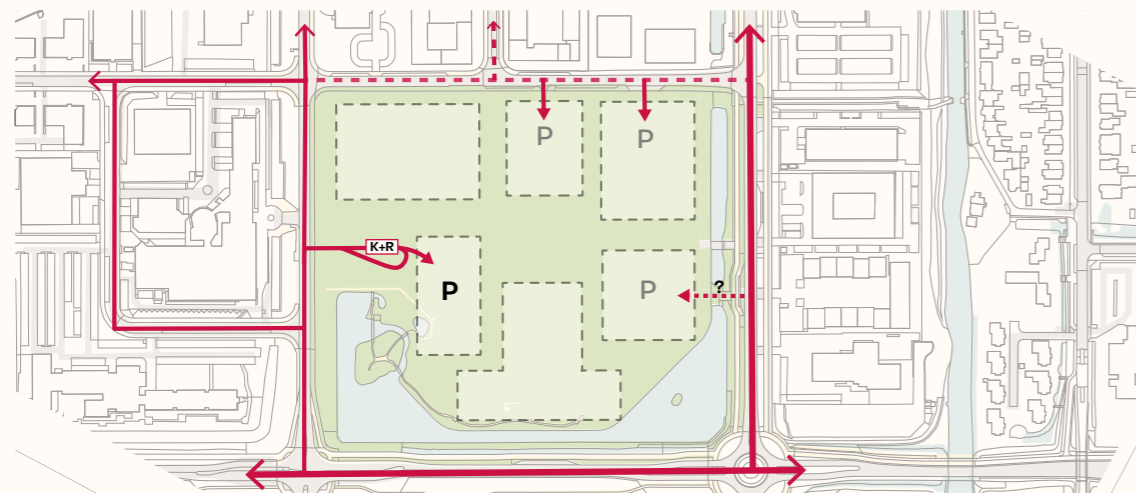
STAP 5: CENTRAAL STELLEN VAN DE GROEN- EN WATERSTRUCTUUR



Groen en waar mogelijk water het gebied in brengen

De bestaande omzoming van groen en water rond het gebied vormt een krachtige ruimtelijke basis. Deze kwaliteit wordt versterkt en geleidelijk doorvertaald naar het binnengebied. Tussen de gebouwen ontstaat zo een samenhangend netwerk van groene ruimtes, waarin de aanwezige bomenstructuren worden aangevuld en waar mogelijk nieuw water wordt toegevoegd. Deze groen-blauwe dooradering vormt het decor voor het dagelijks gebruik van de campus: een uitnodigende buitenruimte die bewegen, verblijven en ontmoeten stimuleert en als gezonde leefomgeving bijdraagt aan de mentale gezondheid van bewoners en andere gebruikers. De gebouwen staan in deze landschappelijke onderlegger, die het gebied zijn parkachtige karakter geeft en waarin de bebouwing zich als gast voegt.

STAP 6: ORGANISEREN VAN ONTSLUITING EN PARKEREN



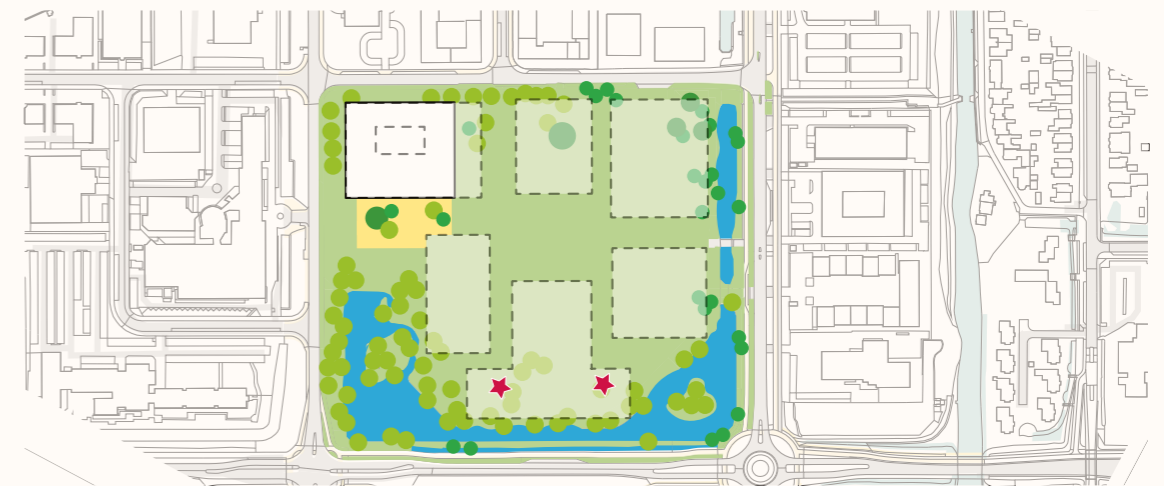
Ontsluiting en routing parkeermogelijkheden

De Zaagmolenlaan wordt autoluw en is, samen met de Blekerijlaan, geschikt voor de ontsluiting van parkeervoorzieningen. Deze worden zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst, bijvoorbeeld in een (half)verdiept parkeergebouw of op een binnenterrein. Door de ontsluiting aan de randen te organiseren, hoeven autobewegingen het gebied niet te doorkruisen. Voor bewoners worden langs de randen van het gebied parkeergebouwen gerealiseerd, zodat het centrale gebied autoluw en groen kan blijven.

Aan de zuidzijde van het zorggebouw wordt een afzonderlijk parkeergebouw gerealiseerd, specifiek bedoeld voor bezoekers van het zorggebouw én voor bezoekers van het gebied. Hiermee wordt voorzien in de behoefte aan bereikbaarheid, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte. In de directe nabijheid van het zorggebouw wordt aanvullend een strook ingericht voor kiss-and-ride en kort parkeren, bedoeld voor mensen die iemand afzetten of slechts kort willen parkeren. Deze strook is niet bedoeld voor langparkeerders en draagt bij aan een soepele bereikbaarheid van het zorggebouw zonder onnodige verkeersdruk in het gebied.

Het gebied wordt optimaal ontsloten voor fietsers en voetgangers en sluit aan op de bestaande routes voor langzaam verkeer. Ook de aansluiting op het openbaar vervoer wordt gewaarborgd.

STAP 7: DEFINIËREN INDICATIEVE BOUWVELDEN

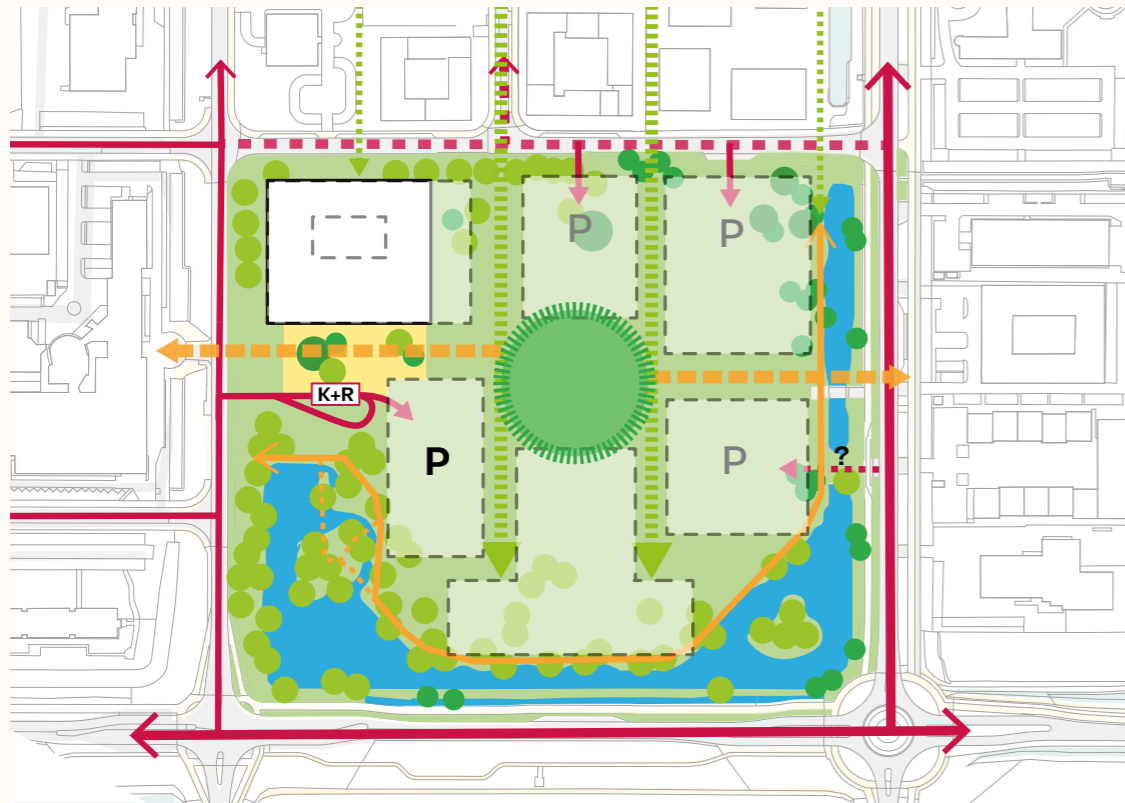


Ruimte voor bebouwing

De belangrijkste programmaonderdelen en dragers zijn met de voorgaande stappen ruimtelijk verkend. Voor de verdere uitwerking van de bebouwing wordt gewerkt met bouwvelden: indicatieve zones waar gebouwen in een campusopzet kunnen landen. Deze bouwvelden zijn niet bedoeld als vastomlijnde plekken, maar geven richting aan mogelijke posities in samenhang met het parklandschap.

De kracht van de campus ligt in de open ruimte ertussen. Daarom is het essentieel dat de onderlinge afstand tussen gebouwen voldoende is om lucht, zicht en samenhang te waarborgen. De parkachtige structuur en landschappelijke lijnen blijven leidend voor de inpassing van bebouwing. De aangeduide bouwvelden mogen dan ook niet als volledig bebouwbaar vlakken worden opgevat, maar eerder als een hulpmiddel om de ruimtelijke samenhang te waarborgen en de gewenste flexibiliteit te behouden.

Voor het woonzorgcentrum geldt een uitzondering: dit kent een gesloten bouwbloktypologie en kan daarom een bouwveld geheel benutten. Daarnaast zijn op enkele logische plekken stedenbouwkundige accenten denkbaar, bijvoorbeeld in het verlengde van de noord-zuid gerichte landschappelijke lijnen. Ook deze accenten worden nadrukkelijk in samenhang met het landschap geplaatst, niet als opzichzelfstaande objecten.

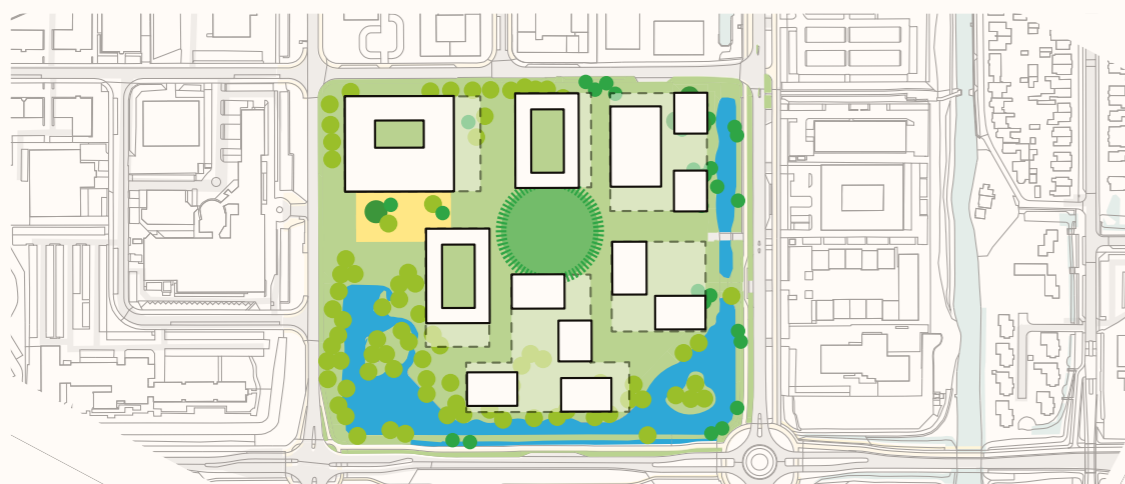


AMBITIEKAART

De ambitiekaart brengt alle gemaakte keuzes uit de voorgaande stappen samen in één overzicht. Ze toont de mogelijkheden voor de gebiedsontwikkeling wanneer de geformuleerde ruimtelijke principes worden gevolgd, en laat tegelijk zien waar ruimte zit voor verdere invulling en optimalisatie.

De kaart is geen blauwdruk, maar een richtinggevend instrument: een ruimtelijk raamwerk dat de kwaliteiten van de campus zichtbaar maakt en houvast biedt bij de vervolgstappen in ontwerp en ontwikkeling.

Op basis van deze ambitiekaart is een schetsmatige voorbeelduitwerking gemaakt. Hierin is een mogelijke invulling van het terrein weergegeven, met gebouwen van vergelijkbaar formaat als die in De Houttuin (ten noorden van het plangebied). Deze zijn in campusopstelling gepositioneerd binnen de indicatief aangegeven bouwvelden.



Schetsmatige voorbeelduitwerking van de ambitiekaart met bouwblokken

UITGANGSPUNTEN

A. Uitgangspunten zorggebouw (ter informatie)

- > Het zorggebouw vervult een belangrijke functie binnen het te ontwikkelen gebied en krijgt daarom een herkenbare en onderscheidende architectonische uitstraling, passend bij de zorgfunctie en bij het beschikbare budget.
- > Vooralsnog wordt uitgegaan van een bruto vloeroppervlak van circa 14.000 m². In het zorggebouw worden uitsluitend functies ondergebracht die direct gerelateerd zijn aan de zorgfunctie. De opzet is flexibel, zodat toekomstige aanpassingen binnen het bouwvolume kunnen worden opgevangen.

B. Uitgangspunten gebiedsontwikkeling overig deel van de locatie

B1. Uitgangspunten programma

- > Na verhuizing van het St. Antonius naar het nieuwe zorggebouw ontstaat ruimte om de huidige locatie te ontwikkelen tot een woongebied dat het groene, gezonde en levendige hart van Nieuw-Middelland vormt. Het uitgangspunt is de realisatie van woningen voor uiteenlopende doelgroepen, waaronder starters, gezinnen en senioren. De locatie biedt kansen voor nieuwe woningtypologieën die passen in het parkachtige karakter van het gebied. Er wordt voorzien in een mix van grondgebonden woningen en gestapeld woonprogramma.
- > Een eerste verkenning laat zien dat op de Antonius-locatie tussen de 400 en 700 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het uiteindelijke aantal hangt af van de mate waarin wonen en groen op overtuigende wijze worden gecombineerd tot een parkachtig woonmilieu. Ook de verhouding tussen grondgebonden en gestapelde woningen, de woninggrootte en de benodigde ruimte voor voorzieningen beïnvloeden het aantal.
- > Het uitgangspunt is dat een substantieel deel van het woningbouwprogramma binnen de categorie betaalbaar valt, waaronder sociale huur. De exacte verdeling en definitie van 'betaalbaar' worden bij aanvang van de verkoopprocedure bepaald, op basis van het dan geldende beleid en de actuele gemeentelijke kaders.
- > Uitgangspunt is dat het programma ruimte biedt voor een woonzorgconcept voor ouderen. Daarbij wordt gestreefd naar een logische functionele en ruimtelijke samenhang met het zorggebouw en de omliggende buurt.
- > Ter ondersteuning van de zorgfuncties en het wonen biedt het gebied ook ruimte voor diverse voorzieningen. Dat kan gaan om commerciële en maatschappelijke functies die gericht zijn op het dagelijks gebruik vanuit de buurt of die een duidelijke relatie met het zorggebouw hebben (bijvoorbeeld kleinschalige horeca, fitness, persoonlijke verzorging, boekenwinkel, bloemenwinkel, expositieruimte, postpakketpunt).

B2. Uitgangspunten ruimte

- › Het gebied krijgt een parkachtig karakter. Bestaand groen en water blijven zoveel mogelijk behouden en worden versterkt en uitgebreid. De inrichting is open en overzichtelijk, onder meer door het toepassen van bomen op gazons. Een nader te bepalen deel van de parkstructuur wordt bij voorkeur openbaar. Privétuinen zijn in principe alleen toegestaan binnen de bouwblokken.
- › De bouwhoogte bedraagt aan de zijde van de Blekerijlaan en Zaagmolenlaan circa 3 tot 5 lagen, en langs de Polanerbaan en Middellandbaan circa 4 tot 6 lagen. Op een beperkt aantal plekken is ruimte voor een hoogteaccent van 7 tot 10 lagen, mits dit stedenbouwkundig goed is onderbouwd. Afwijkingen ten aanzien van deze richtinggevende spelregels uit de Structuurvisie voor Nieuw-Middelland zijn bespreekbaar, mits zorgvuldig gemotiveerd en aantoonbaar van meerwaarde voor de ruimtelijke, functionele of programmatische kwaliteit van het plan als geheel.
- › De gebouwen liggen als losse objecten in het landschap. Ze zijn alzijdig georiënteerd en hebben een gelijkwaardige uitstraling. Binnen het gebied is een afwisseling in bouwhoogtes gewenst; naast elkaar gelegen gebouwen verschillen in hoogte.
- › De gebouwen krijgen op maaiveldniveau collectief ontworpen buitenruimtes. Privé erfafscheidingen zijn onwenselijk. De plinten zijn open of afgezoomd met een groen talud. Appartementengebouwen worden ontsloten vanaf maaiveld; de appartementen die op de begane grond zijn gelegen krijgen in principe een eigen voordeur aan de openbare ruimte.

B3. Uitgangspunten mobiliteit

- › Het gebied krijgt een autoluw karakter. Parkeren vindt plaats op een beperkt aantal plekken aan de randen van het gebied. Het uitgangspunt is dat wordt geparkeerd op eigen terrein en uit het zicht van de openbare ruimte. Gebouwde parkeervoorzieningen worden, voor zover bovengronds, opgenomen in andere functies zoals woningen of voorzieningen. Waar dit niet mogelijk is, worden de gevels groen vormgegeven.
- › Het zorggebouw krijgt een gebouwde parkeervoorziening, bestemd voor medewerkers en bezoekers. Deze voorziening biedt tevens de mogelijkheid tot gedeeld gebruik door bewoners en bezoekers van de gebiedsontwikkeling.
- › Het netwerk van voet- en fietspaden in het gebied sluit aan op de omliggende infrastructuur. Het uitgangspunt is een fijnmazige, toegankelijke structuur van paden, ook geschikt voor mensen die minder goed ter been zijn. Voor bewoners zijn hoogwaardige fietsparkeervoorzieningen voorzien. De openbare ruimte en routes voor langzaam verkeer zijn sociaal veilig, onder meer door goede verlichting en zicht vanuit woningen of voorzieningen.
- › Vanwege de verkeersfunctie van de Middellandbaan en Polanerbaan is een rechtstreekse autotoegang vanaf deze wegen niet mogelijk. De locatie wordt voor autoverkeer ontsloten via de Blekerijlaan en de Zaagmolenlaan. Deze laatste wordt, net als de Watermolenlaan, ingericht als een autoluwe straat met een groene uitstraling.
- › Voor auto- en fietsparkeren gelden de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen van de gemeente Woerden. Deze benoemen per functie en woningcategorie het benodigde aantal parkeerplaatsen. De locatie valt binnen het kerngebied, waarvoor specifieke normen van toepassing zijn.

- › Het uitgangspunt is om nieuwe mobiliteitsconcepten in het gebied te introduceren, zoals deelauto's of (elektrische) deelbakfietsen. De wens is dat deze concepten goed aansluiten bij de uiteenlopende doelgroepen van bewoners in het gebied.
- › Het streven is om mobiliteitsvoorzieningen op slimme wijze te combineren met kleinschalige functies in het gebied. Denk aan een buurthub waarin ruimte is voor parkeren voor bewoners, bezoekers en werknemers, gecombineerd met voorzieningen zoals pakketkluisen, fietsparkeren, fietsreparatiepunten en ontmoetingsplekken. Of en hoe deze combinatie vorm krijgt, wordt nader onderzocht.

B4. Uitgangspunten duurzaamheid

- › De gemeente Woerden heeft het Convenant Toekomstbestendig Bouwen ondertekend en geeft daarmee richting aan haar ambities op het gebied van circulariteit, energie, klimaatadaptatie, gezonde leefomgeving, duurzame mobiliteit en natuurinclusiviteit/biodiversiteit. Bij de ontwikkeling van het St. Antonius-terrein wordt van initiatiefnemers verwacht dat zij deze thema's integraal meenemen en vertalen naar een aanpak die past bij de aard en schaal van de locatie.
- › Duurzaamheid maakt nadrukkelijk deel uit van de kwaliteit van het plan. Daarbij wordt gestreefd naar een slimme koppeling van opgaven, zoals het combineren van maatregelen voor klimaatadaptatie (zoals waterberging en hittestressbeperking) met het versterken van de groen-blauwe structuur. Ook wordt verwacht dat initiatiefnemers de energieopgave aanpakken door vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen en kansen voor warmte-koudeopslag te verkennen, bijvoorbeeld in samenhang met andere ontwikkelingen in Nieuw-Middelland.

“Een nieuwe identiteit voor het gebied.”

ONTWIKKEL- STRATEGIE

Dit ambitiedocument is opgesteld door het St. Antonius en de gemeente Woerden. Beide partijen hebben gekozen voor een hoge ambitie: een nieuwe identiteit voor het gebied, stedelijke verdichting, verlevendiging, gezonde verstedelijking, klimaatbestendigheid en een vernieuwend mobiliteitsconcept. De opgave is om deze ambitie, via een zorgvuldige overdracht en selectie van een marktpartij, daadwerkelijk tot uitvoering te brengen.

ROLNEMING ST. ANTONIUS EN GEMEENTE WOERDEN

Dit document is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen het St. Antonius en de gemeente Woerden. Beide partijen hebben daarbij hun eigen rol en verantwoordelijkheid. Het St. Antonius is grondeigenaar van de gehele locatie en laat het nieuwe zorggebouw realiseren, dat het vervolgens zelf in gebruik neemt. De overige gronden voor de gebiedsontwikkeling worden verkocht aan een (combinatie van) marktpartij(en).

De gemeente voert faciliterend grondbeleid, stelt inhoudelijke kaders en toetsingsregels vast, en borgt de publieke belangen. Met dit ambitiedocument geven gemeente en St. Antonius gezamenlijk richting aan de gewenste ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit. Ook in het vervolgtraject blijven beide partijen betrokken, ieder vanuit hun rol, om deze kwaliteit daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen.

PLANOLOGISCHE UITWERKING

Om de in dit ambitiedocument geschetste ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. De huidige bestemming laat de gewenste functiemenging en verdichting onvoldoende toe. De uitgangspunten uit dit document vormen het inhoudelijk kader voor de planologische doorvertaling.

Essentieel daarbij is dat de ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarom wordt gezocht naar een marktpartij die in staat is om de ambities te vertalen naar een integraal ontwikkelplan dat stedenbouwkundig, maatschappelijk en economisch overtuigt. De realisatie van het vastgoed, met uitzondering van het zorggebouw, komt in beginsel voor rekening van de marktpartij. Het zorggebouw wordt in opdracht van het St. Antonius gerealiseerd, met het oog op langdurige ingebruikname. De fasering en rolverdeling rondom sloop, bouwrijp maken en realisatie kunnen daarbij per onderdeel verschillen, afhankelijk van fiscale of strategische optimalisatie.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de benodigde onderzoeken en planstukken die nodig zijn voor de planologische procedure. De gemeente heeft hierin een toetsende en besluitvormende rol en borgt via een anterieure overeenkomst het kostenverhaal en de uitvoering van publieke randvoorwaarden. Na het sluiten van deze overeenkomst kan het Omgevingsplan worden aangepast.

ONTWIKKELING EN FASERING ST. ANTONIUS LOCATIE

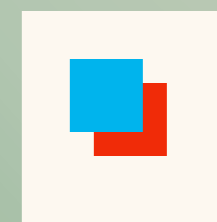
De herontwikkeling van de St. Antonius-locatie start met de realisatie van het nieuwe zorggebouw en de sloop van het bestaande ziekenhuis (2027-2029). Daarmee wordt een onomkeerbare stap gezet in de gebiedsontwikkeling: de huidige zorgfunctie verdwijnt van de locatie, wat ruimte biedt voor een nieuwe invulling van het terrein.

Het is de gezamenlijke ambitie van het St. Antonius en de gemeente om, aansluitend op de ingebruikname van het nieuwe zorggebouw, voortvarend door te pakken met de verdere gebiedsontwikkeling. De exacte fasering van het woningbouwprogramma wordt in een later stadium bepaald en is afhankelijk van de visie en ontwikkelstrategie van de te selecteren marktpartij. Daarbij blijft ruimte voor flexibiliteit, zodat optimaal kan worden ingespeeld op marktomstandigheden, ontwikkelvolgorde en ruimtelijke kwaliteit.

ROLVERDELING EN SAMENWERKING

Het nieuwe zorggebouw wordt gerealiseerd onder regie van het St. Antonius. Voor het overige deel van de locatie geldt dat St. Antonius dit niet zelf ontwikkelt. De grond wordt verkocht aan één of meerdere marktpartijen, die verantwoordelijk worden voor de verdere gebiedsontwikkeling. Gemeente en St. Antonius hechten aan een zorgvuldige herontwikkeling van deze strategisch gelegen locatie, die aansluit bij de toekomstvisie voor Nieuw-Middelland en inspeelt op grote maatschappelijke opgaven. Dit ambtiedocument is hun gezamenlijke vertrekpunt en biedt de inhoudelijke kaders voor de selectie van marktpartijen en voor de verdere planuitwerking.

Het St. Antonius stuurt op de realisatie van het nieuwe zorggebouw en geeft daarmee het startsein voor de herontwikkeling van het gebied. De gemeente Woerden stuurt op de verwezenlijking van haar ambities, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Middelland-Noord (2019). De toekomstige marktpartij is verantwoordelijk voor de verdere gebiedsontwikkeling, inclusief de aanleg en inrichting van de openbare ruimte. Het principe is dat de nader te bepalen niet-uitgeefbare delen van het terrein na oplevering als openbaar gebied worden overgedragen aan de gemeente Woerden. De voorwaarden en het moment van overdracht worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de marktpartij en de gemeente.



ST ANTONIUS
een santeon ziekenhuis