

## **VenhoevenCS architecture+urbanism**

Hoogte Kadijk 143 F15  
NL-1018 BH Amsterdam  
The Netherlands  
T +31 (0)20 622 8210  
[info@venhoevencs.nl](mailto:info@venhoevencs.nl)  
[www.venhoevencs.nl](http://www.venhoevencs.nl)  
follow us on [facebook](#)

### **Gebiedsvisie sanatoriumterrein**

#### **Wat is een gebiedsvisie en waar gaat de gebiedsvisie over?**

Een gebiedsvisie vormt een globaal kader voor de ontwikkeling van een gebied. De gebiedsvisie is een toekomstbestendig ruimtelijk raamwerk dat houvast biedt voor- en richting geeft aan de lange termijn ontwikkeling van het gebied, maar is geen vastomlijnd masterplan of uitwerkingsplan. Belangrijke aandachtspunten in deze visie zijn: plancapaciteit, flexibiliteit, infrastructuur, waardecreatie, quality of life, healing environment, duurzaamheid, zonering, fasering, programmatische potentie, voorzieningen en vastgoed, dubbelgebruik, cultuur historische en landschappelijke waarde, integratie van zorg en maatschappij, veiligheid, imago, en tolerantie.

#### **Context**

Het terrein is de hoofdlocatie van stichting Altrecht. De gebiedsvisie heeft ten doel om adequaat in te kunnen spelen op toekomstige zorg- en vastgoedontwikkelingen. In het SVP 2010 is de strategie vastgesteld om de locatie Zeist in te zetten als beschermende omgeving dichtbij de maatschappij en het terrein te ontwikkelen tot een 'maatschappelijk bedrijventerrein' waar ook ruimte is voor andere zorginstellingen (ketenpartners). Het Hoofdgebouw is gerenoveerd en geldt als visitekaartje voor Altrecht. Op lange termijn kan, door de verwachte beddenreductie, een deel van het terrein eventueel worden leeggespeeld en afgestoten of kunnen gebouwen worden verhuurd. Het is echter ook denkbaar dat in de toekomst op deze locatie een stijging van de bedden capaciteit nodig is. Planvorming dient daarom uit te gaan van een hoge mate van flexibiliteit.

Naast het voortzetten van kostenreductie en sanering die met het SVP 2010 werd ingezet, wordt vanaf 2014 toenemend aandacht besteed aan de kwaliteit en waarde van de vastgoedportefeuille. Dit betekent een focus op een optimaal verloop van zorgprocessen in eigentijdse en voor de betreffende doelgroepen geschikte gebouwen. Bij het ontwerp en de inrichting van zorggebouwen en omgeving is het creëren van een healing environment een belangrijk uitgangspunt. De fysieke omgeving van de zorgverlening dient erop gericht te zijn om de gezondheid en het welzijn van patiënten, familie en werknemers te bevorderen en hun stress te verminderen. Daarnaast richt de kwaliteitsslag zich op: duurzaamheid van gebouwen, eigentijdse kantoorconcepten en zorgvernieuwing.

#### **Doel**

- Het doel van de gebiedsvisie is het creëren van een kader en het opstarten van een proces gericht op **waardeontwikkeling** in de zin van marktwaarde van vastgoed en belevingswaarde van cliënten, bezoekers, personeel van Altrecht en alle andere gebruikers.
- De gebiedsvisie dient als basis voor het **stroomlijnen van investeringen** en

andere **interne besluitvorming** binnen Altrecht. Concreet voorbeeld zijn de geplande investeringen in ondergrondse infra in het kader van de verduurzaming van de energiehuishouding van het vastgoed op het Sanatoriumterrein. Een toekomstvisie op de ontwikkeling van het terrein is nodig en urgent om te zorgen dat investeringen optimaal kunnen renderen, en overlast van bouwactiviteiten of leegstand tot een minimum beperkt blijven.

- De gebiedsvisie is tevens bedoeld als **extern communicatiemiddel** in de communicatie met gemeenten, omwonenden, kopers-/huurders van vastgoed en andere stakeholders. De ontwikkelingen bij Altrecht, en in de zorg in het algemeen vragen andere zorg en vastgoed. Op basis van het herijkte SVP worden een aantal scenario's voor de locatie ontwikkeld en wordt getoetst of er in het huidige bestemmingsplan voldoende ruimte (plancapaciteit) en flexibiliteit is voor de toekomstige ontwikkelingen. Indien blijkt dat er een bestemmingsplanwijziging nodig is, dient de gebiedsvisie als opmaat (aanzet voor programma van uitgangspunten) voor een bestemmingsplanwijziging. Door middel van interviews en workshops worden stakeholders betrokken en belangen meegenomen in de planvorming.

#### **Wie worden bij het opstellen van de gebiedsvisie betrokken?**

- Interne stakeholders zoals de locatiedirecteur, de psychiater-directeur (van de divisie met de meeste activiteiten op het terrein), de facilitair coördinator, medewerkers van vastgoed en facilitair, de raad van bestuur.
- Externe stakeholders zoals bijvoorbeeld vertegenwoordigers van omwonenden en ambtenaren van de gemeente Zeist.

#### **Hoe gaan we de gebiedsvisie realiseren?**

In de inventarisatiefase brengen we de belangen, verwachtingen, kansen en knelpunten in kaart middels een aantal interviews en overleggen. Daarnaast verzamelen we zoveel mogelijk belangrijke informatie en analyseren we de huidige situatie. In de workshopfase wordt middels een aantal workshops met interne en externe stakeholders de gebiedsvisie stapsgewijs ontwikkeld. Daarbij wordt gezocht naar gedeelde belangen en synergie tussen verschillende belangen. In de presentatiefase wordt de gebiedsvisie verwerkt in een document. Eind eerste kwartaal 2015 willen wij de gebiedsvisie presenteren.

#### **Gewenste eindresultaat gebiedsvisie Zeist**

- De visie organiseert een **optimale situatie** voor verschillende functies die **ontwikkeld** kunnen worden.
- Als **leidraad** stelt de visie doelen voor het **gestructureerd** verder ontwikkelen van de locatie. Hij geeft de belangrijkste kernpunten aan, formuleert verantwoordelijkheden en doelen. Dit kunnen bijvoorbeeld een geoptimaliseerd **ruimtegebruik** en **stedenbouwkundige** kwaliteiten zijn.
- De gebiedsvisie **anticipeert** op verschillende **ontwikkelingsscenario's**. De integrale gebiedsvisie staat open voor deze onzekerheid en biedt tegelijk structuur voor verschillende ontwikkelingsrichtingen. De integrale gebiedsvisie is in die zin zowel bepaald als open. Bepaald in de zin van een robuust en gedefinieerd raamwerk dat een heldere, verleidelijke visie communiceert. Open in de zin dat projecten en ontwikkelingspotentieel ingepast en gebruikt worden binnen het raamwerk. De gebiedsvisie faciliteert een open ontwikkelproces dat moet kunnen inspelen op verschillende invloeden.