

Raadsvoorstel

Opsteller

Lemmen, Jeroen van

Vergadering van

30 september 2025

Kenmerk

Z/25/089105 / D/25/196959

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Middelland

Onderwerp

Nieuw-Middelland Ambitiedocument locatie St. Antonius Ziekenhuis

Samenvatting

In 2023 is met St. Antonius Ziekenhuis een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van een herontwikkeling van het bestaande ziekenhuisterrein te onderzoeken. Dat heeft geleid tot een Ambitiedocument dat richting moet geven aan de ontwikkeling van het terrein tot een groen, gezond woongebied in combinatie met een nieuw zorggebouw. Na vaststelling van dit Ambitiedocument door de gemeenteraad zal het St. Antonius dit document gebruiken voor de selectie van een marktpartij voor de gebiedsontwikkeling. Die gebiedsontwikkeling richt zich op de gronden die niet nodig zijn voor het nieuwe zorggebouw.

Gevraagd besluit

Het Ambitiedocument voor de locatie van het St. Antonius Ziekenhuis vast te stellen als kader voor de verdere gebiedsontwikkeling.

Inleiding

Het bedrijventerrein Middelland-Noord verandert de komende jaren stap voor stap in een nieuw gemengd stedelijk woongebied: Nieuw-Middelland. De ambities en ontwikkelrichting hiervoor zijn vastgelegd in de structuurvisie Middelland-Noord, die de gemeenteraad op 14 november 2019 heeft vastgesteld. De locatie van het St. Antonius Ziekenhuis maakt deel uit van dit transformatiegebied.

Op 13 april 2023 ondertekenden de gemeente Woerden en de Stichting St. Antonius Ziekenhuis een intentieovereenkomst om de herontwikkeling van de locatie te onderzoeken. Daarmee is het startsein gegeven om samen te verkennen hoe hier ruimte kan worden geboden aan nieuwe huisvesting voor het St. Antonius en andere zorgpartijen, een woonzorgcentrum en een breed aanbod aan woningen voor verschillende doelgroepen. Het behoud van de zorgfuncties voor Woerden was hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het St. Antonius neemt zelf de ontwikkeling van de nieuwe huisvesting voor de zorg op zich. Het doel van het St. Antonius is dat het nieuwe zorggebouw begin 2029 gereed is. Tot die tijd blijft het bestaande ziekenhuisgebouw in gebruik. Daarna kan het bestaande gebouw worden gesloopt en komt er ruimte vrij voor een nieuw woongebied in een groene parkachtige opzet. Voor deze gebiedsontwikkeling zal het St. Antonius een marktpartij selecteren.

Het nu voorliggende Ambitiedocument dient als kader voor de marktpartij die in een volgende fase door St. Antonius wordt geselecteerd voor de gebiedsontwikkeling.

Participatieproces

De structuurvisie voor Nieuw-Middelland is tot stand gekomen in nauw overleg met diverse betrokken partijen in het gebied. Over dit ambitiesdocument heeft geen aparte participatie plaatsgevonden, anders dan met het St. Antonius en andere betrokken zorgpartijen. De bredere participatie gaat plaatsvinden in een volgende fase wanneer de te selecteren marktpartij aan de slag gaat met de verdere planuitwerking. Dan zal zoals gebruikelijk participatie plaatsvinden bij de opstelling van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor deze locatie.

Wat willen we bereiken

In de structuurvisie Middelland-Noord maakt de locatie van het St. Antonius deel uit van het deelgebied de 'centrale campus'. Voor dat gebied zijn de ambities, gebiedsdoelen en richtinggevende spelregels voor dit deel van Nieuw-Middelland vastgesteld. Het voorliggende document heeft als doel de ambities specifiek voor deze locatie nader uit te werken.

Wat gaan we daarvoor doen

Het St. Antonius Ziekenhuis zal dit Ambitiesdocument opnemen bij de selectiedocumenten om een marktpartij te selecteren voor de gebiedsontwikkeling. Bij de verdere planuitwerking zal dit Ambitiesdocument als kader gelden.

Argumenten

1.1 Locatie St. Antonius is belangrijk onderdeel van Nieuw-Middelland

De locatie van het St. Antonius Ziekenhuis neemt een centrale plek in binnen Nieuw-Middelland. Het terrein van circa 6 hectare is eigendom van het ziekenhuis, grotendeels bebouwd en voorzien van veel parkeerplaatsen op maaiveld. Momenteel is het ziekenhuisterrein deels afgesloten en bestaat er weinig verbinding met de omliggende openbare ruimte. In de structuurvisie voor Middelland-Noord is toegelicht hoe het ziekenhuisterrein met de aanwezige groen- en waterstructuren kan bijdragen aan de transformatie van Nieuw-Middelland. De gesprekken tussen de gemeente en St. Antonius hierover zijn al gestart in de aanloop naar de huidige visie voor Nieuw-Middelland, waarbij met alle eigenaren en andere belanghebbenden contact is gelegd. Daarbij is verkend hoe de transformatie van Nieuw-Middelland is te combineren met de visie die St. Antonius heeft voor de toekomst van hun locatie. Door veranderingen in de zorg en de verouderde staat van de huidige bebouwing heeft St. Antonius behoefte aan nieuwe huisvesting. Het plan van St. Antonius om de bestaande gebouwen te slopen en te vervangen door nieuwe huisvesting biedt de kans om een verbinding te leggen met de gebiedsontwikkeling van Nieuw-Middelland.

1.2 Vervolgstap op eerdere besprekingen in de gemeenteraad

De locatie van het St. Antonius is in eerdere vergaderingen van de gemeenteraad meerdere keren besproken. Het accent lag daarbij op de beschikbaarheid en toegankelijkheid van de zorg op deze locatie, zowel nu als in de toekomst. Het behoud van de zorgfuncties voor Woerden is altijd een belangrijk uitgangspunt geweest. Het huidige raadsvoorstel richt zich op de bredere gebiedsontwikkeling en niet op de opzet van het zorggebouw. In het Ambitiesdocument is wel een onderdeel opgenomen over de visie op de zorg en de huidige uitgangspunten voor het zorggebouw. Dat is vooral informatief van karakter vanwege de relatie met de gebiedsontwikkeling.

In november organiseert het St. Antonius voor de raadsleden een informatiebijeenkomst om een toelichting te geven op de opzet van het zorggebouw en de toekomstige zorg in Woerden. Dat doet het St. Antonius samen met andere betrokken zorgpartners.

Hieronder volgt een korte samenvatting van de belangrijkste stappen die eerder in de raad aan de orde zijn gekomen in relatie tot de ontwikkeling van Nieuw-Middelland.

- Bij de vaststelling van de structuurvisie Middelland-Noord op 14 november 2019 heeft de raad de motie 'Waarborging zorgfuncties op ziekenhuislocatie aangenomen'. De essentie van die motie was dat er eerst duidelijkheid moest komen over de te behouden zorgfuncties voordat er tussen gemeente en St. Antonius gesprekken over de gebiedsontwikkeling zouden plaatsvinden.
- Als vervolg op de hiervoor genoemde motie is op 10 maart 2020 een bijeenkomst in het St. Antonius Ziekenhuis geweest waarin door verschillende zorgpartijen een presentatie is gegeven over de samenwerking tussen de partijen en op hun visie op de zorg.
- Op 14 april 2021 heeft St. Antonius een digitale presentatie gegeven aan de woordvoerders zorg van de gemeenteraad over de visie op de toekomst van de ziekenhuiszorg in Woerden.

- De gepresenteerde visie heeft in december 2021 geleid tot de door St. Antonius opgestelde 'Toekomstvisie zorg, wonen en welzijn op het St. Antonius terrein in Woerden'. De raad is over deze Toekomstvisie geïnformeerd via een Raadsinformatiebrief op 7 januari 2022 (D/21/044831). In de Raadsinformatiebrief van 1 februari 2022 (D/22/048196) is door het college teruggeblikt op de motie van 14 november 2019 en gemeld dat met St. Antonius een verdere stap wordt gezet in de concretisering van de ruimtelijke ontwikkelingen.
- Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie Woerden op 9 juni 2022 heeft de raad een amendement aangenomen om het behouden van een goede bereikbare zorg in Woerden als uitgangspunt te hanteren voor de verdere ontwikkeling van het ziekenhuisterrein en dit vraagstuk bij de uitvoering van de structuurvisie voor Nieuw-Middelland nader uit te werken en af te wegen.
- Het genoemde amendement is ook aan de orde gekomen tijdens de informatieavond van 29 november 2022 die het St. Antonius voor leden van de raad heeft georganiseerd en waar is ingegaan op de landelijke ontwikkelingen in de zorg en het effect daarvan op Woerden.
- Als resultaat van de hiervoor genoemde stappen is in april 2023 met St. Antonius een intentieovereenkomst ondertekend om een herontwikkeling van de locatie samen te onderzoeken. De raad is hierover via de raadsinformatiebrief van 13 april 2023 (D/23/095188) geïnformeerd.

1.3 Samenhang tussen gebiedsontwikkeling en zorggebouw

Op initiatief van het St. Antonius wordt gewerkt aan een nieuw zorggebouw in Nieuw-Middelland. De beoogde locatie van dit zorggebouw bevindt zich in de noordwesthoek van het bestaande ziekenhuisterrein, op de hoek van de Blekerijlaan en de Zaagmolenlaan en tegenover het gemeentehuis. In het Ambitiedocument is opgenomen dat het zorggebouw een herkenbare plek moet worden die eraan bijdraagt dat ziekenhuiszorg voor de inwoners van Woerden en de regio bereikbaar blijft. Het gebouw moet onder andere ruimte bieden aan poliklinische zorg, met bijzondere aandacht voor kwetsbare ouderen en chronisch zieken die belang hebben bij zorg dichtbij huis. Het St. Antonius neemt hierin het voortouw en werkt daarbij samen met de beoogde zorgpartners St. Maartenskliniek, huisartsenpraktijk de Hogewoerd, Fysiotherapeuten Maatschap Worden, Fundis en Altrecht. Tijdens een informatiebijeenkomst voor de raadsleden in november zal St. Antonius dit samen met enkele van deze zorgpartijen nader toelichten.

Voor de delen van het terrein die niet nodig zijn voor het zorggebouw gaat het St. Antonius een marktpartij selecteren die verantwoordelijk wordt voor de verdere gebiedsontwikkeling. De ambities voor die gebiedsontwikkeling zijn opgenomen in het Ambitiedocument.

1.4 Ambitiedocument is bedoeld voor selectie van marktpartij

Het Ambitiedocument is bedoeld als kader voor de marktpartij(en) die het St. Antonius Ziekenhuis gaat selecteren voor de gebiedsontwikkeling nadat het nieuwe zorggebouw is gerealiseerd. Die marktpartij heeft dus geen rol in de ontwikkeling en realisatie van het nieuwe zorggebouw, maar richt zich op de ontwikkeling van de nieuwe woningen, eventuele andere functies en het ontwerp en de inrichting van het openbaar gebied. De inhoud van het Ambitiedocument richt zich om die reden met name op de gebiedsontwikkeling en niet op het zorggebouw.

1.5 Ambities voor locatie St. Antonius sluiten aan bij transformatie Nieuw-Middelland

De centrale ambitie is om het ziekenhuisterrein te transformeren tot het groene, gezonde en levendige hart van Nieuw-Middelland. De bestaande groen- en waterstructuren blijven behouden en worden versterkt om het gebied een parkachtige uitstraling te geven. In het document wordt erop ingezet dat het parkeren aan de rand van het gebied plaatsvindt. Dat geldt ook voor de parkeergarage voor het nieuwe zorggebouw die tevens kan dienen voor bezoekers van de woningen in het gebied.

Het ziekenhuisterrein biedt ruimte voor circa 400 tot 700 woningen. Het precieze aantal is onder andere afhankelijk van de woninggrootte, de doelgroepen en de woningtypes (grondgebonden en gestapeld). Ook de mogelijke toevoeging van maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen heeft invloed op het aantal woningen. Bovenal geldt dat er voldoende ruimte moet zijn voor een parkachtige inrichting die uitnodigt tot actief gebruik en ruimte biedt aan sport-, spel- en ontmoetingsplekken.

Een specifiek onderdeel van het bouwprogramma betreft een woonzorgcentrum voor ouderen. Dat woonzorgcentrum wordt in de directe nabijheid van het nieuwe zorggebouw gerealiseerd zodat passende zorg beschikbaar is en ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Het gehele terrein zal goed verbonden worden met de omgeving, zeker voor voetgangers en fietsers. Specifieke aandacht gaat uit naar de verbinding tussen het gemeentehuis en het zorggebouw die aan weerszijden van de Blekerijlaan zijn gesitueerd. De ontwikkeling biedt goede kansen om de relatie tussen beide publieke voorzieningen te versterken.

1.6 Bij selectie marktpartij gaan vigerende kaders gelden

Bij de selectie van een marktpartij wordt het voorliggende Ambitiedocument, samen met de geldende beleidsdocumenten, als kader meegegeven. Wat betreft het woonprogramma is daarom bijvoorbeeld in het Ambitiedocument opgenomen dat een substantieel deel van het woningprogramma binnen de categorie 'betaalbaar' moet vallen, zonder dat hierbij al percentages zijn vastgelegd. De exacte verdeling en definitie van 'betaalbaar' worden bij de start van de verkoopprocedure bepaald. Dat gebeurt dan op basis van het op dat moment geldende beleid en de actuele gemeentelijke kaders.

Kantttekeningen, risico's en alternatieven

n.v.t.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De verdere planuitwerking en selectie van een marktpartij vindt plaats door en voor rekening van het St. Antonius. Over de vergoeding van de kosten die verbonden zijn aan de gemeentelijke inzet worden afspraken gemaakt. Verder geldt dat in een latere fase met de geselecteerde marktpartij afspraken worden gemaakt over de verschuldigde exploitatiebijdrage voor de Reserve Gebiedsfonds Middelland.

Communicatie

Gelijktijdig met de verzending van dit raadsvoorstel door het college naar de raad is een persbericht uitgebracht. Daarnaast worden belangstellenden via de website en digitale nieuwsbrief van Nieuw-Middelland geïnformeerd.

Vervolgproces

Na vaststelling door de gemeenteraad geldt het document als kader voor de verdere planuitwerking en wordt het onderdeel van de selectiedocumenten die St. Antonius opstelt voor de selectie van een marktpartij.

Uit dat selectieproces volgt een koopovereenkomst tussen St. Antonius en de geselecteerde marktpartij voor de gronden die in aanmerking komen voor herontwikkeling; het zorggebouw valt hier buiten. Vervolgens sluit de gemeente met de geselecteerde marktpartij een intentieovereenkomst, conform de huidige aanpak in Nieuw-Middelland. Met die intentieovereenkomst als basis zal met de marktpartij gewerkt worden aan een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. Dit plan wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Ook is het de bedoeling dat in die fase tussen de gemeente en de marktpartij een anterieure overeenkomst wordt gesloten.

Na vaststelling van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan door de raad en na ondertekening van de anterieure overeenkomst starten de noodzakelijke ruimtelijke procedures in het kader van de Omgevingswet, waarmee de realisatie van woningen op de locatie mogelijk wordt gemaakt.

Bevoegdheid raad

Artikel 147.2 in samenhang met artikel 108.1 Gemeentewet.

Bijlagen

Ambitiedocument St. Antonius Ziekenhuis d.d. 15 september 2025 (D/25/197947)

Raadsbesluit (D/25/197810)