

ONDERWERP

Locaties Ronald McDonald-huis langs de meetlat

ONZE REFERENTIE

D10038152:39

DATUM

17 november 2021 Definitief

VAN

Philippine van der Schuijt, Jos Teunissen

AAN

werkgroep locatieafweging RMcD-huis

Op 17 augustus hebben Jos Teunissen (bestuurslid Stichting Ronald McDonald Huis Utrecht), Floor van Gils (ontwerper – Arcadis) en Philippine van der Schuijt (projectmanager – Arcadis) de potentiële locaties voor een nieuw RMcD-huis langs de ‘meetlat’ van de Stichting Ronald McDonald Huis Utrecht gelegd. Bij de ‘meetlat’ is het excel-document met de criteria voor de locatiekeuze als onderlegger gebruikt (ter referentie opgenomen in Bijlage 1). Per locatie is bepaald wat specifiek vanuit het perspectief van Ronald McDonald als ‘eindgebruiker’ de sterke punten – kansen van de betreffende locatie zijn en op welke punten de locatie minder goed scoort. Tevens is input verstrekt over de massastudies. Onderstaande tabel vat de conclusies per locatie samen.

NB: Dit is een aanvulling op de overige onderzoeksvragen die door Arcadis worden uitgewerkt. Eerdere aandachtspunten die daarin onderzocht worden zijn niet in onderstaand overzicht herhaald maar zijn wel degelijk van toepassing op de uiteindelijke integrale rapportage.

Locatie	Conclusies ‘meetlat’
A ¹ : variant 1 a en b – RMcD-huis in het ontvangstgebouw	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - voldoende ruimte om programma goed te realiseren, - buitenruimte: daktuin(en) (variatie in inrichting; bij variant 1b is daktuin optioneel) + aansluiting op de groene zone langs de Hoofddijk - afstand tot ziekenhuizen <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - eigen identiteit, herkenbaarheid, mogelijkheid tot profileren - vindbaarheid, vooral bij een centrale entree vanuit het Ontvangstgebouw² - veilige looproute: oversteek Lundlaan goed regelen (nb: verkeersintensiteit Lundlaan gaat afnemen vanwege autoluwe inrichting USP) - Trillingen, geluidsoverlast en luchtverontreiniging door verkeer in parkeergarage eisen extra aandacht in de ontwerpfase.
A: variant 2 – RMcD-huis naast/tegen het ontvangstgebouw aan	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - voldoende ruimte om programma goed te realiseren - eigen entree op maaiveld - buitenruimte: daktuin (variatie in inrichting) + aansluiting op de groene zone langs de Hoofddijk - afstand tot ziekenhuizen - eigen identiteit, herkenbaarheid, mogelijkheid tot profileren - vindbaarheid <p>aandachtspunten</p>

¹ belangrijk: RMcD wil een eigen, afgesloten unit. RMcD ziet weinig kansen voor flexibel uitwisselen van kamers en faciliteiten met andere functies in het Ontvangstgebouw

² Het is uiteraard mogelijk om in deze variant een eigen entree op maaiveld te realiseren; dit is een onderdeel van de ontwerpogave op deze locatie.

	<ul style="list-style-type: none"> - veilige looproute: oversteek Lundlaan goed regelen - Trillingen, geluidsoverlast en luchtverontreiniging door verkeer in parkeergarage eisen extra aandacht in de ontwerpfase.
A: variant 3 – bestaande RMcD-huis laten staan, 1 verdieping optoppen en dependance bijbouwen	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - duurzaam. geen kapitaalvernieting door sloop van het bestaande gebouw, dat op zich prima functioneert - voldoende ruimte om programma goed te realiseren - eigen entree op maaiveld - buitenruimte: daktuin + aansluiting op de groene zone langs de Hoofddijk - afstand tot ziekenhuizen - eigen identiteit, herkenbaarheid, mogelijkheid tot profileren - vindbaarheid <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - mogelijkheden realisatie programma ontvangstgebouw en nieuwe RMcD Huis binnen beschikbare ruimte, impact op bouwmassa ontvangstgebouw - afstand tussen ontvangstgebouw en RMcD Huis - gescheiden faciliteiten zijn sub-optimaal ivm afstand tot centraal punt (vrijwilligers/management); verdelen over twee gebouwen is voor bedrijfsvoering RMcD Huis niet efficiënt. - Trillingen, geluidsoverlast en luchtverontreiniging door verkeer in parkeergarage eisen extra aandacht in de ontwerpfase.
A: variant 4 – locatie B toevoegen en programma ontvangstgebouw 'uitsmeren'.	<p>pluspunten en aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - zie varianten 1 tm 3 - mogelijke optimalisatie door (deel-)gebruik locatie B: extra ruimte om het totale programma RMcD-huis en Ontvangstgebouw te realiseren - Trillingen, geluidsoverlast en luchtverontreiniging door verkeer in parkeergarage eisen extra aandacht in de ontwerpfase.
Locatie D	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - voldoet aan alle eisen en wensen RMcD-huis <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - nadeel is de directe (zicht)relatie met PMC
Locatie E	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - voldoet aan alle eisen en wensen RMcD-huis <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - geen
Locatie G	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - voldoende ruimte om programma goed te realiseren. te realiseren. Vrijstaand huis mogelijk, dat los staat van de ziekenhuis-activiteiten. - eigen entree op maaiveld - buitenruimte: tuin - eigen identiteit, herkenbaarheid, mogelijkheid tot profileren <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - effecten energiecentrale op verblijf gasten: milieu (luchtkwaliteit, geluid) en electromagnetische straling. Deze omgevingsaspecten vragen om vergaande bouwfysische maatregelen. Dit is een extra aandachtspunt vanwege de patiëntjes uit het WKZ/PMC die bij ouders/brusjes logeren. - afstand tot de kinderziekenhuizen (800 – 1000 meter) - sociaal veilige looproute realiseren van het huis naar de ziekenhuizen (nu langs de tram- en busbaan en ingang Spoedeisende hulp. hoogteverschil in looproutes). - Vindbaarheid

<p>Locatie H³ variant 1</p>	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - afstand tot ziekenhuizen en mogelijkheid voor veilige looproute <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - locatie ligt middenin de ziekenhuisomgeving (o.a. naast de SEH en calamiteitenhospitaal). - vereist dat huidige bebouwing zandplaat is verwijderd - eigen identiteit, herkenbaarheid, mogelijkheid tot profileren - vindbaarheid.
<p>Locatie H variant 2</p>	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - afstand tot ziekenhuizen en mogelijkheid voor veilige looproute <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - locatie ligt middenin de ziekenhuisomgeving (o.a. naast de SEH en calamiteitenhospitaal) en neemt tuin psychiatrie weg - bouw hinder bestaande functies, mogelijk noodzaak tot tijdelijke uitplaatsing functies - eigen identiteit, herkenbaarheid, mogelijkheid tot profileren - vindbaarheid.
<p>Locatie P</p>	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - vrijstaand huis mogelijk - afstand tot ziekenhuizen klein en mogelijkheid voor veilige looproute - goede eigen identiteit, herkenbaarheid, mogelijkheid tot profileren, zichtlocatie vanaf A28 <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - kleine footprint, programma alleen te realiseren in meer dan vijf lagen. - slechts kleine buitenruimte mogelijk - directe relatie met de 'ziekenhuisomgeving' - luchtkwaliteit en geluid vragen om vergaande bouwfysische maatregelen: impact op binnenklimaat/comfort en kwaliteit/beleving buitenruimte - schaduwwerking en weerkaatsing geluid door PMC. - vindbaarheid, oa vanwege ontsluiting via bestaande weg PMC
<p>Locatie Q</p>	<p>pluspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - vrijstaand huis mogelijk - buitenruimte: daktuin mogelijk. - afstand tot ziekenhuizen - eigen identiteit, herkenbaarheid, mogelijkheid tot profileren - vindbaarheid <p>aandachtspunten</p> <ul style="list-style-type: none"> - kleine footprint, programma alleen te realiseren in vijf lagen of meer. - directe relatie met de 'kantoren omgeving'. effect van nieuwbouw op de bestaande kantoren: schaduwwerking, negatief effect op uitzicht (wederzijds) - veilige looproute en oversteek Universiteitsweg naar ziekenhuizen en verbinding naar de groene zone (ivm ontbreken eigen tuin) rond de Hoofddijk goed vormgeven - Bestaand utiliteitsgebouw van Hubrecht lab, vraagt extra veiligheidsmarges en aandacht bij bouw

³ Wegnemen aandachtspunten is deels mogelijk bij faseren in tijd door nieuwbouw RMcD Huis te laten starten na herontwikkeling bestaande kantoren. Tot die tijd RMcD-huis handhaven op bestaande locatie en /of tijdelijke huisvesting / uitbreiding realiseren op nader te bepalen locatie.

BIJLAGE 1 – Origineel Excel document: Criteria Locatiekeuze RMcD Huis Utrecht v1.1.xlsx

Criteria Locatiekeuze				
Hieronder worden de eisen en wensen vanuit het Ronald McDonald Huis Utrecht opgesomd. Per criterium zijn een toelichting en argumentatie toegevoegd die beogen om inzicht te geven en ook zijn antwoord gegeven op bekende vragen.				
Criterium	Type	Toelichting	Argumentatie	Antwoorden
Looproute	Eis	Maximale loopafstand 500m. (Sociaal) veilige looproute (dag en nacht) naar kinderziekenhuizen.	* Huidige afstand is tussen 150 en 300 m. Deze is in proces van zoektocht naar nieuwe locatie opgerekt naar 500 m. Dat is maximum afstand om te borgen dat ouders eenvoudig (desnoods in hun pyama), in enkele minuten bij hun kind kunnen zijn. * De route moet voor de gasten de uitstraling hebben dat zij daar met een veilig gevoel kunnen lopen; zonder angst voor overvallen of lastig gevallen te worden, zonder obstakels, met goede verlichting, goed onderhouden en schoon.	* Oplossingen om bij grotere afstand toch snelle toegang te borgen als pendelbus of taxi of alternatief vervoer, zijn niet haalbaar door hoge kosten, doordat een taxi teveel tijd nodig heeft om ter plekke te komen (zeker in de nacht) en/of door lichamelijk ongemak (van bijv moeder na keizersnede) en/of omdat deze een fysieke en psychische barrière vormen voor probleemloos bezoek aan zieke kind. * Buitenhuis in De Bilt is tijdelijke, capaciteitsoplossing. Ouders met kinderen en/of de IC krijgen voorrang voor verblijf op de Lundlaan. Typisch gebruik van Buitenhuis is op basis van reservering, een nacht voor gepland onderzoek daar logeren om 's morgens vroeg stressvrij op tijd in PMC te kunnen zijn.
Ruimtelijk Programma van Eisen	Eis Wens Wens	5.000 m2 BVO, in maximaal 3 bouwlagen Buitenuimte/Tuin, circa 1.000 m² Maximaal 3 bouwlagen Mogelijkheid tot uitbreiding	Footprint wordt bij 3 woonlagen, max. 1.700m2 (Zie ook Uitwerking RPvE-2020.pdf) en totaal benodigde kavel wordt dan 2.700 m2 Indien ruimte wordt gehouden voor uitbreiding zal grootte van de kavel daar op aangepast moeten worden.	* Meer dan 3 woonlagen is nadelig voor de sociale interactie tussen de bewoners van het huis: Er is letterlijk en figuurlijk een te grote afstand tussen de bewoners. * Capaciteitsgroei is niet voorspeld maar kan door met name behoefte PMC zeker nodig zijn
Functioneel Programma van Eisen	Eis	* Een (vrijstaand) huis buiten de directe medische setting en met een eigen identiteit en sfeer ('een thuis ver van huis') * Mogelijkheid voor ontspanning en spelen, zowel binnen als buiten	Zie ook Programma van eisen uitbreiding RMcD Huis Utrecht.docx	Voor gasten is het belangrijk om even uit de ziekenhuisomgeving weg te zijn. Het Huis kan dus niet in of aan de kinderziekenhuizen gevestigd worden. Een buitenspeelruimte voor de kinderen (zowel de patiënten als de brussjes) is daarbij heilzaam.
Omgevingskwaliteit	Eis	Een rustige aantrekkelijke omgeving, minimaal geen verslechtering ten opzichte van de huidige situatie. Voldoen aan wet- en regelgeving (bijv wet geluidhinder en uitstoot CO2/ fijnstof); in beeld brengen maatregelen om hieraan te kunnen voldoen, in relatie tot zieke kinderen	Het huidige Huis wordt hoog gewaardeerd door onze gasten. Dat willen we minimaal zo houden. Het huis is geen hotel maar heeft een woonfunctie: gasten verblijven vaak meerdere maanden en soms zelfs meer dan een jaar. Dat heeft effect op de toe te passen regels en wetten.	Patiënten komen regelmatig mee met hun ouders naar het RMcD huis. Zij zijn dan ook even weg uit de ziekenhuissfeer. Met name de patiënten uit het PMC zijn zeer kwetsbaar. Zij mogen niet in een omgeving verblijven die schadelijk kan zijn voor hun gezondheid of hun herstel. Daarom zijn eisen aan concentraties fijnstof, CO2 en andere milieueffecten voor het Huis mogelijk strenger dan volgens wet- en regelgeving.
Bereikbaarheid en parkeren	Eis	Bereikbaar per auto (laden en lossen) en fiets, op loopafstand van OV en parkeerplaatsen (circa 4 kiss & ride parkeerplaatsen) Goed ingepast in de toekomstige ontsluitingsstructuur (zie ook omgevingsvisie) De huidige fietsenstalling is aangekocht met de intentie en mogelijkheid om deze mee te kunnen verhuizen Gratis parkeren voor ouders in bestaande of nieuw te realiseren parkeergarages	Het RMcD Huis ondersteunt graag de ambitie om het USP autoluw te maken. Daar past bij dat we geen eigen parkeervoorziening willen aanleggen. Met slechts 4 (Kiss & Ride) parkeerplaatsen voor ouders om even hun spullen in/uit te laden en voor leveranciers. De ouders moeten dan natuurlijk wel een goed alternatief hebben, zonder extra kosten, om hun auto te parkeren tijdens hun verblijf. Bij het huis zal ook voor leveranciers en bijv. afvalbeheer ruimte moeten zijn.	Gasten van het RMcD Huis komen vanuit alle windstreken. Niet alleen uit Nederland maar ook uit het buitenland. Goede bereikbaarheid met OV en auto is dan essentieel. Het Huis heeft zelf een aantal fietsen ter beschikking. Deze worden gebruikt voor ontspanning maar ook boodschappen doen.
Ruimtelijke kwaliteit	Wens	Hoogwaardige architectuur met maximale aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit, stedenbouwkundig goed ingepast	We moeten minimaal voldoen aan wet- en regelgeving. Daarbij is BENG een standaard. Maar het RMcD Huis wil liever compleet energie neutraal zijn. En het RMcD huis wil graag dat bij vrijstaande bouw, zoveel mogelijk natuurinclusief wordt gebouwd. Zie als voorbeelden daarvan de locatiestudies voor locatie D en E.	
Natuur/groen/duurzaamheid	Wens	Behoud en versterking van groen-blauwe kwaliteiten USP (op gebiedsniveau) Zo min mogelijk aantasting bestaande natuur/groen.	Ook het RMcD Huis is voorstander van goed beheer van de natuur. Vandaar dat in de plannen voor locatie E nadrukkelijk ruimte was voor inpassing in het landschap, zoveel mogelijk intact houden en zelfs uitbreiden van natuur terrein (door uitruiling rood voor groen door de UU).	De duurzaamste oplossing is vermijden sloop en daarna bij wel slopen hergebruiken materialen
Bouwfasering	Eis	Oplossing moet faseerbaar zijn (RMDH moet diensten kunnen blijven aanbieden). Zo min mogelijk en zo kort mogelijke verhuisc bewegingen zijn wenselijk.	Het RMcD Huis kan geen langere periode onbeschikbaar zijn. De behoefte aan verblijfsruimte is ononderboken omdat de zorg en de patiënten ook niet even kunnen stoppen. Fasering kan wel invloed hebben op de totale doorlooptijd, kosten en haalbaarheid van oplossingen. Extra kosten moeten als onderdeel van de stichtingskosten worden ingecalculeerd.	
Financiering en stichtingskosten	Eis	Het RMcD Huis heeft sinds 2018 een bedrag gereserveerd van € 4,0 M voor de toekomstige plannen voor uitbreiding van het Huis Utrecht. Mogelijk kan hier vanuit het Kinderfonds nog € 0,5 M aan toegevoegd worden. Maar voor alle stichtingskosten die daarbovenuit gaan zal een aanvullende financieringsbron gevonden moeten worden.	Het bestaande huis vertegenwoordigd een waarde: de laatste Taxatie door Troostwijk in 2016 noemt € 3.675.000. Deze wordt bij sloop, direct afgewaardeerd naar 0. Het huis is gebouwd met privaat geld van donateurs en de argumentatie om het te slopen moet super valide moet zijn. Als er voor gekozen wordt dan moet het RMcD Huis logischerwijs gecompenseerd worden. Verder is de erfpacht afgekocht en zou ook pro-rata vergoed moeten worden.	