

Toelichting op ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Gezondheidscentrum Rhenen

Tijdens de consultatie van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 15 februari 2022 betreffende het ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Gezondheidscentrum Rhenen zijn een aantal zaken naar voren gekomen, die een nadere toelichting behoeven. In deze nota wordt ingegaan op de vragen en opmerkingen van enkele raadsleden en insprekers en worden bepaalde ontwerpkeuzes nader toegelicht.

Het vertrekpunt voor de ontwikkeling van het gezondheidscentrum is van het begin af aan de Nota van uitgangspunten van de gemeente geweest.

Gedurende het proces zijn alle inrichtings- en ontwerpkeuzes door ons getoetst aan de stedenbouwkundige uitgangspunten alsmede het beeldkwaliteitskader zoals opgenomen in eerdergenoemde Nota van uitgangspunten. Daarnaast zijn consequent de verschillende onderzoekaspecten opgevolgd en voltooid met een resultaat wat verdere ontwikkeling toelaat.

Waar een nuance of interpretatie van specifieke uitgangspunten een beter beoogd resultaat oplevert is dit voorgelegd aan en getoetst door de gemeente.

Het ontwerp wat nu voor ligt voldoet aan het ruimtelijk-planologisch kader voor de planontwikkeling zoals deze door de gemeente is opgesteld.

Vanaf de start van het ontwikkelingsproces tot heden heeft er een intensieve samenwerking plaats gevonden met omwonenden van het plangebied. Het overzicht hiervan is terug te vinden in het participatieverslag. Sinds de vorige raadsconsultatie en het openbaar maken door de gemeente van het eerste preadvies van Welstand Mooisticht hebben de volgende interacties met omwonenden plaatsgevonden:

- 1 december 2021: B&S Realestate B.V. mailt de betrokkenen (stuurgroep en anderen die graag rechtstreeks geïnformeerd willen worden) met een tussenbericht. Hierin legt zij uit wat het pre advies op dit moment betekent voor het proces en dat het een zoektocht is tussen gezondheidswerkers-gemeente-ontwikkelaar.
- 5 december 2021: telefonisch contact over noodzaak gesprekken ontwikkelaar-gemeente- gezondheidswerkers naar aanleiding van het preadvies van de welstandscommissie.
- 9 december 2021: via de mail nodigt B&S Realestate B.V. de stuurgroep opnieuw uit voor een gesprek. Daarbij zegt zij expliciet dat er geen inhoudelijke informatie uit te wisselen valt, omdat de gesprekken over de haalbaarheid van het project met de gemeente en zorgverleners lopen.
- 13 december 2021: de stuurgroep mailt dat ze behoefte heeft aan een buurtbrede bijeenkomst.
- 14 december 2021: ontwikkelaar geeft aan dat ze graag in gesprek gaat over het proces, maar op dit moment geen buurtbrede bijeenkomst inplant omdat de haalbaarheid van het plan ter discussie staat.
- Stuurgroep gaat akkoord met een gesprek op 21 december 2021.
- 21 december 2021: online bijeenkomst met ontwikkelaar en stuurgroep. De stuurgroep wordt als eerste geïnformeerd over de positieve ontwikkelingen in gesprek met gezondheidswerkers en gemeente waardoor het project haalbaar blijft en deelt als eerste de wijze waarop ze met het advies van welstand om wil gaan.
- 6 januari 2022: Het voorstel vanuit B&S Realestate B.V. om op 11 januari met de stuurgroep van omwonenden te overleggen wordt afgewezen door de stuurgroep,
- 13 januari 2022: Digitale informatieavond voor circa 140 genodigde omwonenden,
- 10 februari 2022: Een uitgebreid gesprek met de stuurgroep van omwonenden naar aanleiding van een voorstel van de stuurgroep om het plan 1,2 meter te laten zakken (voorafgaand aan de raadsconsultatie),

- Tenslotte eind maart / begin april 2022 – Een bespreking om inzicht te geven in het voorstel van B&S Realestate B.V. om de hoogte met 1 meter te verlagen aan de zijde van de Groeneweg.

Daarnaast is er gedurende het gehele traject nauw samengewerkt met zorgverleners welke te kennen hebben gegeven middels een intentieovereenkomst met B&S Realestate B.V. langjarig gebruik te willen maken van het nieuwe gezondheidscentrum.

Tot slot zijn de verschillende preadviezen van Welstandcommissie Mooisticht aan de gemeente richtinggevend geweest in het uiteindelijke ontwerp.

De ambitie om snel een nieuw gezondheidscentrum te realiseren en in gebruik te kunnen nemen is de verbindende factor tussen alle bovengenoemde groepen belanghebbenden. Dit werd ook meermaals door de raadsleden in de consultatie benoemd. Het is de manier waarop dit een realistisch en haalbaar plan wordt, ondanks dat hier verschillende opvattingen over bestaan.

Zoals hierboven vermeld heeft de stuurgroep van omwonenden een suggestie gedaan om het gehele gebouw 1,2 meter te laten zakken. B&S Realestate B.V. heeft hierover uitgebreid gesproken met de stuurgroep op 10 februari 2022, voorafgaand aan de raadsconsultatie en het inspreken van Dhr. Van de Velde.

In dit gesprek is geluisterd naar het voorstel van de stuurgroep en is hier ook op gereageerd. Van belang voor B&S Realestate B.V. is het in acht nemen en afwegen van de, soms conflicterende, belangen van alle betrokkenen (omwonenden, zorgverleners, gemeente en Welstand). Het voorstel van de stuurgroep gaat in tegen het advies van Welstandcommissie Mooisticht met betrekking tot een goed zichtbaar gezondheidscentrum vanaf de zijde van de Nieuwe Veenendaalseweg. Ook gaat het voorstel in tegen de uitdrukkelijke wens van zorgverleners voor meer daglichttoetreding (dus niet vanuit “een kuil”).

Ten opzichte van het vorige plan wat besproken is in de raadscommissie is, naar aanleiding van het welstandsadvies, het gebouw met 1,2 meter omhooggekomen. Tegelijkertijd is er 1 woonlaag van alle drie woonblokjes afgehaald. Hiermee is door B&S Realestate B.V. een significante concessie gedaan in het woonvolume. Het resultaat is een vermindering van 20,8% van het bruto woonoppervlak.

Daarnaast zijn er meer negatieve consequenties wanneer het gebouw opnieuw met 1,2 meter zou zakken. In dat geval is het namelijk nodig om de parkeerkelder een langere in- en uitrit te geven om een gelijke hellingshoek te houden voor in- en uitrijden. De hellingen voor in- en uitrijden worden dan te steil en voldoen niet meer aan de regelgeving. Tevens wordt de looproute naar de hoofdentree te steil voor mindervaliden. Er kan een (langere) omweg gecreëerd worden, maar het wordt niet wenselijk geacht om bij een nieuw gezondheidscentrum een dergelijke oplossing toe te passen. Tot slot zal er een consequentie zijn voor het te realiseren groen.

Door (een deel van) de raad werd een oproep gedaan aan B&S Realestate B.V. of er meer aan de wensen van omwonenden tegemoet kan worden gekomen. In gesprekken met omwonenden, zoals hierboven en in de participatieverslagen beschreven, is meerdere malen aangegeven dat het laten zakken van het gebouw met 1,2 meter een onwenselijk resultaat geeft gezien de belangen van zorgverleners en het advies van de Welstandcommissie.

De oplossing is gezocht in de hoogte van het bebouwing aangrenzend aan de achtertuinen van de Groeneweg.

Er is meer dan eens aangegeven dat de kapvormen nog in ontwikkeling waren en dat in het ontwerp het belang van omwonenden een hoge prioriteit heeft.

Het resultaat van het nieuwe ontwerp van de gevels en dakhellingen (maart 2022) is een verminderde hoogte aan de zijde van de Groeneweg van 1,0 meter. Dit is gerealiseerd door de dakhellingen om te draaien en de lage kant aan de zijde van de Groeneweg te realiseren.

Daarnaast is het advies van de Welstandscommissie opgevolgd, niet alleen in zichtbaarheid van het gezondheidscentrum, maar ook in het ontwerp van kapvormen die bij Rhenen passen.

Tot slot werd een aantal maal door de raadscommissie gerefereerd aan de breedte van het openbaar voet-wandelpad wat de Nieuwe Veenendaalseweg verbindt met het Dr. Stegemanhof – Dr. Wallerstraat. Deze was in overleg met gemeente teruggebracht van 2,5 naar 1,5 meter ten behoeve van het realiseren van een bredere groenstrook. Inmiddels heeft de verkeerskundige van de gemeente geadviseerd de breedte van het openbaar voet-wandelpad te vergroten naar 1,8 meter. Dit is opgenomen in het meest recente ontwerp.

Het bovenstaande heeft geresulteerd in een ontwerpbestemmingsplan wat tegemoetkomt aan de wensen en eisen van bovengenoemde belanghebbenden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er op sommige punten conflicterende wensen en eisen zijn tussen verschillende belanghebbenden. Dit heeft als logische consequentie dat er niet in alle gevallen volledig tegemoet kon worden gekomen aan specifieke wensen en eisen en er een compromis is gevonden. Dit betreft niet enkel belangen van bovengenoemde, maar juist ook van B&S Realestate B.V.

Het huidige plan omvat een verdubbeling van de eerstelijnsgezondheidszorgcapaciteit voor Rhenen. Met deze toename in schaal en modernisering is de eerstelijnsgezondheidszorg voor de komend decennia gewaarborgd binnen de gemeente Rhenen.

Tegelijkertijd wordt er ook een significante bijdrage geleverd aan de woonopgave binnen de gemeente Rhenen. Hiermee wordt er een forse impuls gegeven aan de woningmarkt binnen Rhenen in de vorm van nieuwe, levensloopbestendige- en starters woningen. Hiermee wordt ook een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de woningmarkt vanwege de doorstroming. Ten aanzien van de nieuw te realiseren woningen wordt B&S Realestate B.V. steeds frequenter benaderd door inwoners van Rhenen die interesse tonen in de koop van een van de appartementen. Dit getuigt van een toenemend enthousiasme onder de inwoners met betrekking tot het plan.

Tot slot biedt het plan een structurele oplossing voor de parkeerproblematiek van het huidige gezondheidscentrum. In het nieuwe gezondheidscentrum gebeurt dit middels een parkeerkelder met voldoende capaciteit, waarbij auto's aan het zicht worden onttrokken. Dit is een sterke verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarbij een tekort van ca 14 parkeerplaatsen aanwezig is, een rommelige aanblik van auto's en een onprettige / onveilige situatie voor in- en uitrijden.

De uitwerking van het plan zal plaatsvinden binnen de kaders, die door de gemeente zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten.

Aan alle punten van de nota van uitgangspunten wordt voldaan behoudens de volgende punten:

1. *het realiseren van groene gevels*. Dit aspect is nadrukkelijk onderzocht en is om de volgende redenen niet toegepast:

- a) De CRK raadde het toepassen hiervan af omdat dit op lange termijn een rommelige aanblik geeft en heel moeilijk te onderhouden is.
 - b) De landschapsarchitecte heeft dit aspect technisch onderzocht en in financiën uitgedrukt. Zowel in aanschaf als in onderhoud is het toepassen hiervan financieel niet haalbaar gebleken.
 - c) Tijdens de buurtbijeenkomst in september 2021 is aan de omwonenden gevraagd wat zij vonden van groene gevelschermen. Hier werd overwegend negatief op gereageerd, een doorkijk tussen de bebouwing werd als meer wenselijk bestempeld.
2. *Alle gebouwen krijgen een platte afdekking.*
Dit aspect is (oa) opgenomen om ervoor te zorgen dat de PV-panelen vanaf het maaiveld niet zichtbaar zijn. Voor de vriendelijkere uitstraling is er echter voor gekozen om licht hellende daken toe te passen, waarbij nog steeds de PV-panelen uit het zicht geplaatst kunnen worden. De stedenbouwkundige en de CRK hebben inmiddels aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen een hellend dak mits op een goede manier toegepast. In het advies van de CRK zal dit blijken.
3. *Openbaar voet-wandelpad van minimaal 2,5m breed opnemen door het plangebied van Nieuwe Veenendaalseweg naar de DR. Stegemanhof-Dr Wallerstraat*
Door voortschrijdend inzicht wordt in samenwerking met de landschapsarchitecte en in overleg met de gemeente Rhenen de breedte van het genoemde pad aangepast naar 1,8m ipv 2,5m, vooral ten gunste van groene toepassingen.

Wellicht ten overvloede wordt benadrukt dat de opbouw van het plan met de verschillende bouwlagen ruimschoots blijft binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten. De bouwhoogte aan de zijde van de Nieuwe Veenendaalseweg (blok 1 en 3) staat omschreven als maximaal 3 bouwlagen met een terugliggende 4^e laag. Dit is in het voorliggende plan teruggebracht naar 3 bouwlagen (dus zonder 4^e terugliggende laag). Op sommige plekken is ook de 3^e laag iets teruggelegd. De bouwhoogte van het woonblok op het binnenterrein (blok 2) staat omschreven als 3 lagen. Dit is in het voorliggende plan teruggebracht naar 2 bouwlagen.