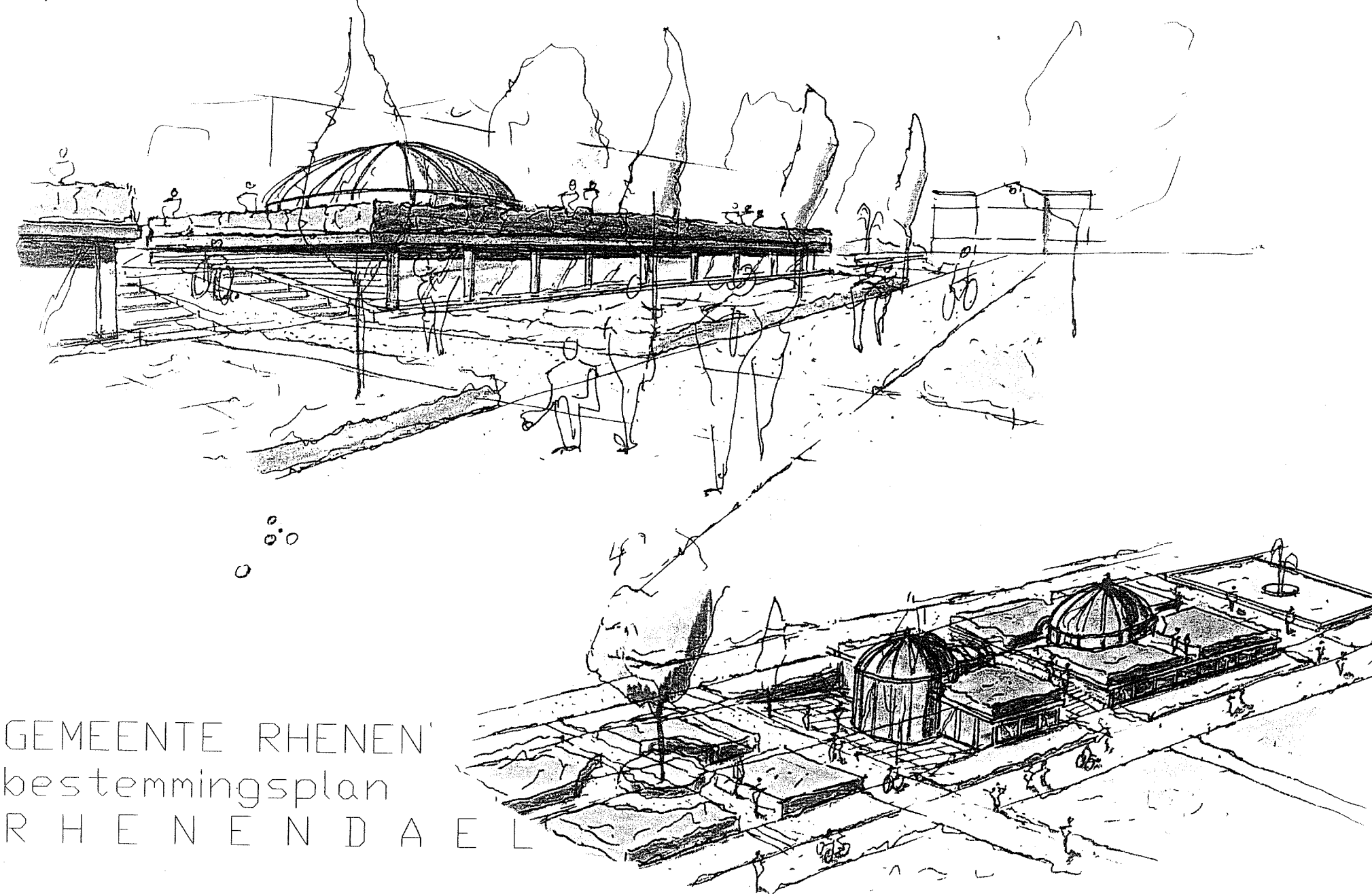




GEMEENTE RHENEN
bestemmingsplan
R H E N E N D A E L

oktober 1999

INHOUDSOPGAVE

pagina

I. INLEIDING

2

II. BESTAANDE TOESTAND

3

II.1. Geschiedenis

3

II.2. Beleidskader en bestaande situatie

4

II.3. Omgeving

6

III. MILIEUASPECTEN

7

III.1. Geluid

7

III.2. Bodem

9

III.3. Overige

10

IV. PLANBESCHRIJVING

11

IV.1. Bouwplan

11

IV.2. Het zorgconcept

13

IV.3. Juridische aspecten

14

V. EXPLOITATIE

16

VI. OVERLEG EN INSpraak

17

Bijlagen: Inspraakverslag

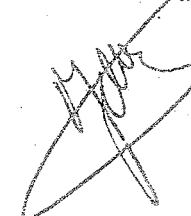
PPC advies dd. 2-2-'99 en gemeentelijke reactie

Behoort bij raadsbesluit

van 26 OKT. 1999

Nr. 9903247

De secretaris van RHENEN,



gedeeltelijk goedgekeurd
door G.S. dd. 6 juni 2000

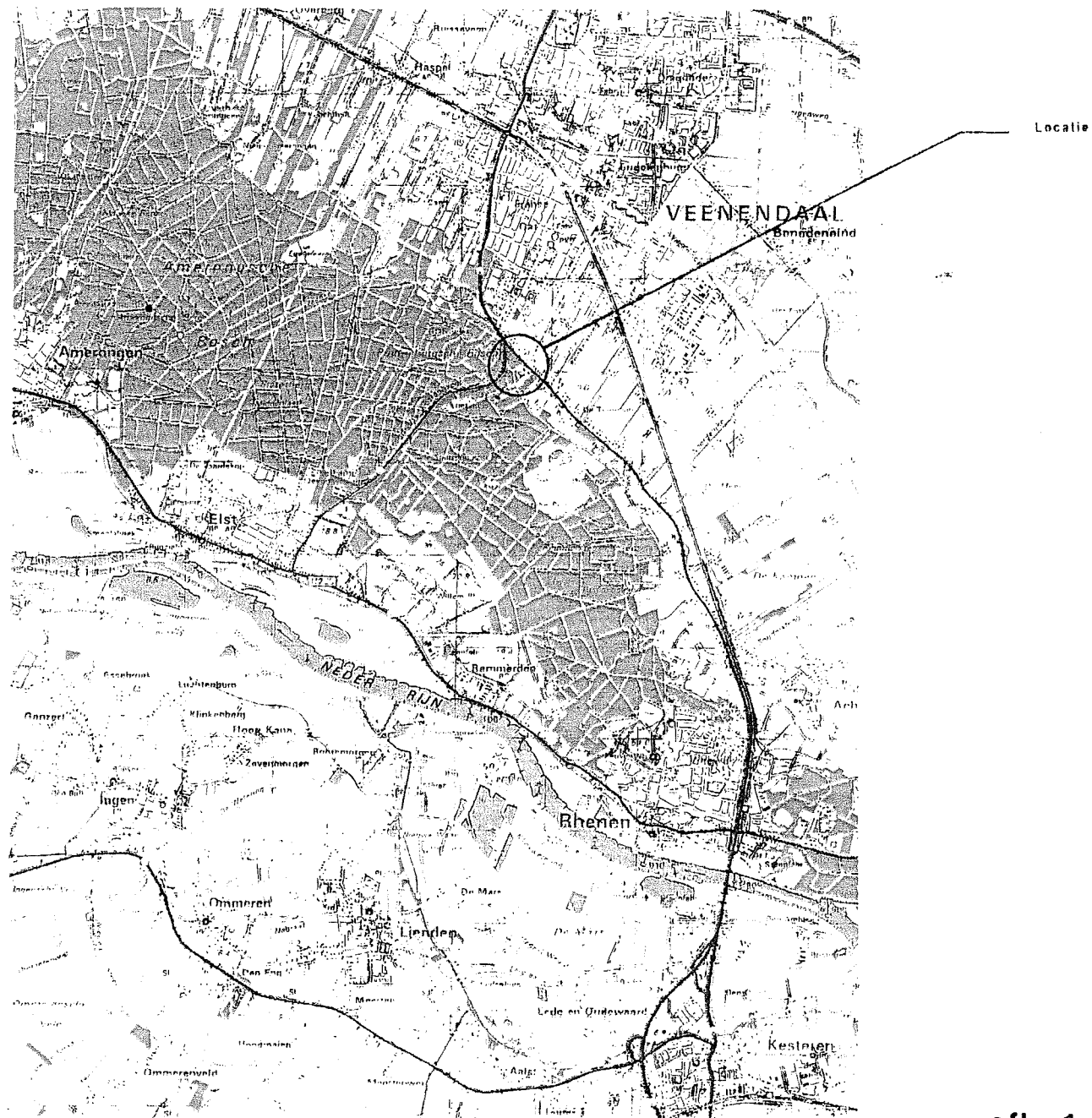
oktober 1999

Gemeente Rhenen

Bestemmingsplan Rhenendael

Toelichting

oktober 1999



HOOFDSTUK I. INLEIDING.

Enige jaren geleden is het Julianaziekenhuis aan de Cuneraweg buiten gebruik gesteld. Het terrein is vervolgens aangekocht door de Hopman Groep B.V. Nadat mogelijkheden voor een verantwoorde herontwikkeling van het terrein waarop het ziekenhuis was gelegen zijn onderzocht is in 1997 besloten medewerking te geven aan de totstandkoming van een woon/-zorgcomplex bestaande uit ca. 165 wooneenheden en daarbijbehorende centrale voorzieningen. Aldus wordt bereikt dat het terrein wederom in de gezondheids sfeer wordt hergebruikt, dat kapitaalvernietiging wordt voorkomen en dat tevens tegemoet gekomen wordt aan de vraag naar eigentijdse woongelegenheid gecombineerd met "support op maat". Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied aangegeven.

Het inmiddels gesloopte ziekenhuis dat in 1945 werd gebouwd had geen bijzondere architectonische kwaliteiten. Tevens werd vastgesteld dat hergebruik van het bestaande gebouwencomplex geen lonende exploitatie te zien gaf. Daarom moest besloten worden tot sloop van deze bebouwing over te gaan. Momenteel is niets meer over van het ziekenhuis dan een hoeveelheid puin dat in kleine stukken is vergruisd en voor hergebruik ter plaatse geschikt is.

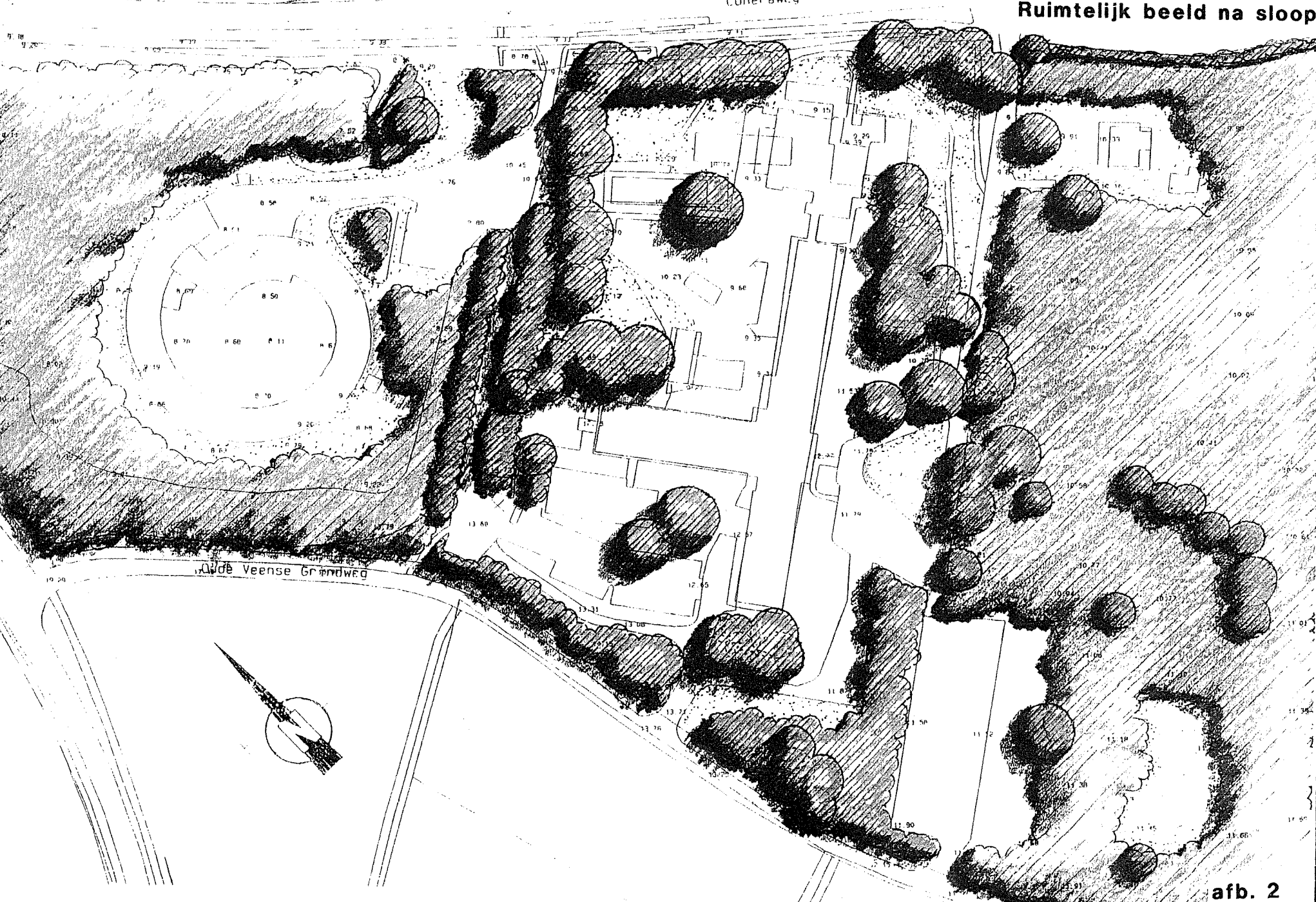
De op het terrein aanwezige bomen zijn bij het slopen gespaard zodat deze in de nieuwe ontwikkeling ingepast kunnen worden. In vergelijking tot het ziekenhuis zal sprake zijn van een minder dynamische functie. In het hierna te bespreken plan zal een en ander nader uiteengezet worden.

Het is de bedoeling dat in de loop van 1998 een aanvang wordt gemaakt met de procedure tot het verlenen van bouwvergunning. Daartoe dient voor een project van deze omvang een voorontwerp bestemmingsplan beschikbaar te zijn.

De raad kan zich met de gekozen opzet kan verenigen en het voorontwerp plan is toegestuurd aan instanties die in het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg geraadpleegd dienen te worden. Tevens heeft inspraak plaats gevonden op basis van het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de ruimtelijke ordening. Voor het plan bestaat voldoende draagvlak zodat kan worden overgegaan tot terinzagelegging in ontwerp. Vooruitlopend op de vaststelling en de goedkeuring wordt de bouwvergunningsprocedure doorlopen. Daarmee kan een begin gemaakt worden omdat een positief advies is ontvangen van de Provinciale Planologische Commissie.

Het streven is erop gericht om in 1999 en 2000 de verkoop van de wooneenheden te voltooien. Bij voldoende verkoop wordt de bouw gestart, die in 2001 voltooid kan zijn.

Deze toelichting beschrijft de randvoorwaarden voor de planontwikkeling, geeft een overzicht van de milieu-aspecten en beschrijft het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er gegevens van het bouwplan die inzicht geven in de voor ogen staande ontwikkeling. Deze worden op globale wijze in deze toelichting weergegeven. Het bestemmingsplan bindt burger en overheid. Het door de projectontwikkelaar vervaardigde bouwplan past in het bestemmingsplan. Van het bouwplan is een uitgebreide brochure beschikbaar, zodat belangstellenden meer gedetailleerd kennis kunnen nemen van de voor ogen staande ontwikkeling.



HOOFDSTUK II BESTAANDE TOESTAND

II. 1. *Geschiedenis*

Het inmiddels gesloopte Julianaziekenhuis is in 1945 gesticht nadat in het laatste oorlogsjaar een noodvoorziening tot stand gebracht was, in het bijzonder voor de talrijke gewonden als gevolg van de gevechtshandelingen. Dit noodhospitaal bevond zich aan de Julianastraat 47 te Veenendaal. Op last van de bezetter was de naam van deze straat gewijzigd in Prins Hendrikstraat omdat straatnamen die naar nog in leven zijnde leden van het Koninklijk Huis verwezen verboden waren. Het is dan ook begrijpelijk dat de naam "Julianaziekenhuis" na de oorlog een vanzelfsprekende keuze was toen pension Bergzicht, dat destijds op deze locatie aanwezig was aangekocht werd en verbouwd werd tot ziekenhuis. Behalve dit pension dat uit het begin van de 20e eeuw dateerde waren op het terrein nog andere opstallen aanwezig waaronder de villa Margaretha.

In de loop der jaren zijn de gebouwen geleidelijk getransformeerd en aangepast aan de veranderende eisen inzake medische voorzieningen. De bestaande oudbouw is gesloopt. Omstreeks 1970 is het eigenlijke ziekenhuis in zijn laatst bekende vorm tot stand gekomen. Het hoofdgebouw bestond uit vijf lagen. Verder was er een uit twee lagen bestaand zusterhuis dat als een slakkenhuis gebouwd was.

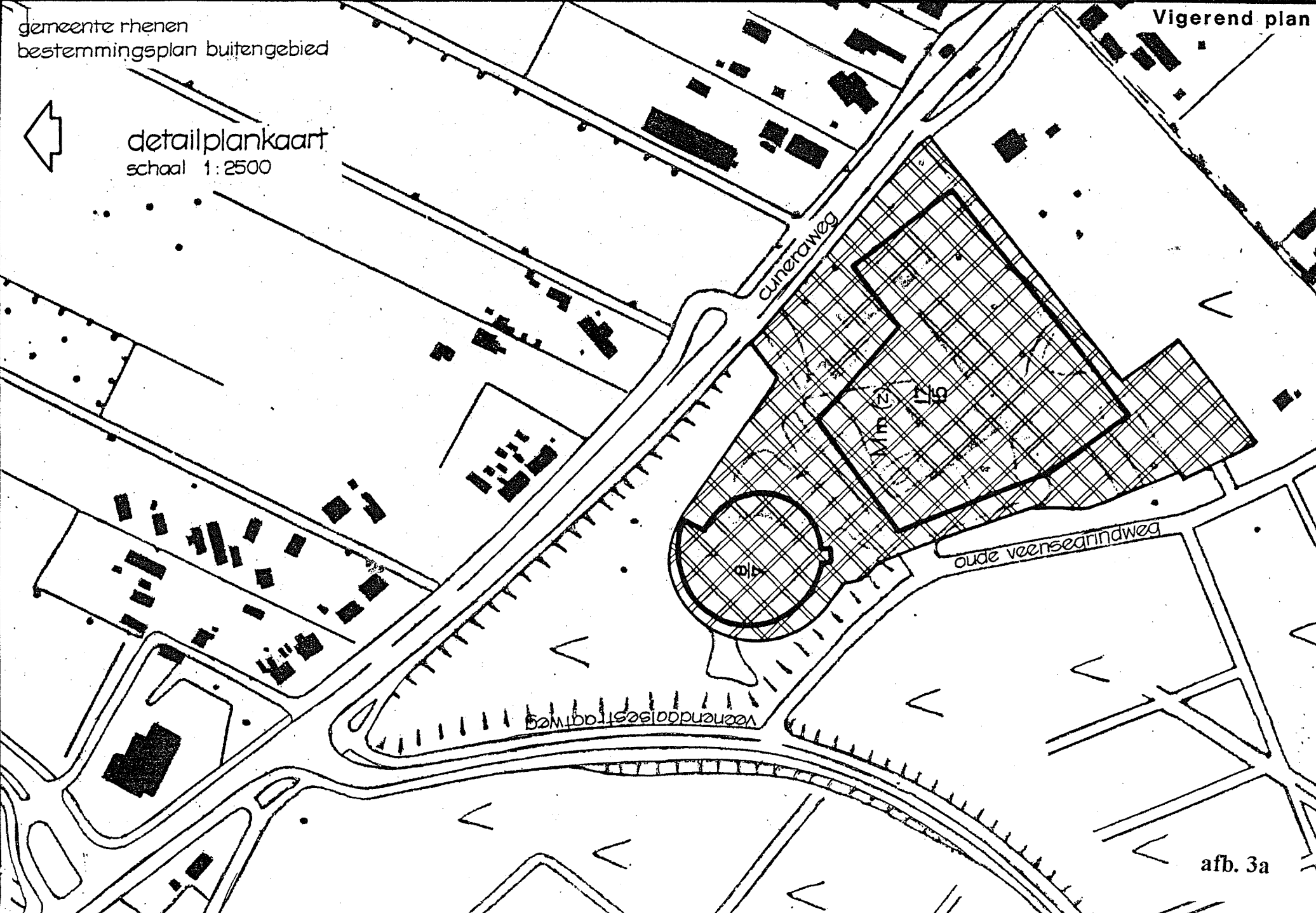
In de loop van jaren tachtig traden wijzigingen op in het financieel-economisch beheer van ziekenhuizen. Er werd naar gestreefd de verblijfsduur van de patiënten te beperken. Daarnaast was een streven naar fusies, schaalvergroting en concentratie waarneembaar. Dit had tot gevolg dat uiteindelijk besloten is over

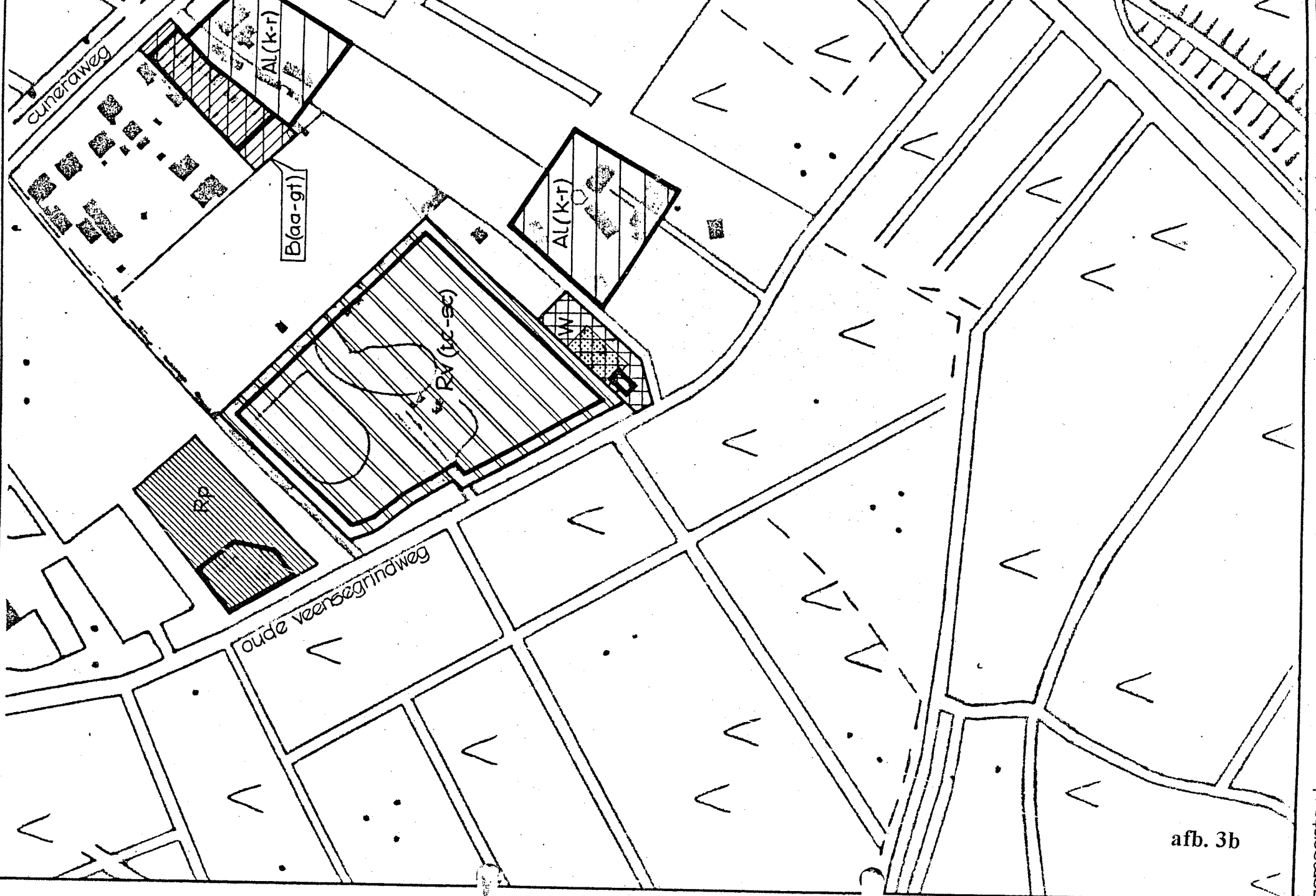
te gaan tot de bouw van een nieuw regionaal ziekenhuis in de gemeente Ede. Dit nieuwe ziekenhuis dient ter vervanging van de ziekenhuizen te Rhenen, Wageningen, Bennekom en Ede.

gemeente rhenen
bestemmingsplan buitengebied



detailplankaart
schaal 1:2500





II. 2. *Beleidskader en bestaande situatie.*

In de loop van de jaren tachtig werden, zoals reeds is aangegeven, bezuinigingen in de gezondheidszorg doorgevoerd. Het streven was erop gericht de verblijfsduur van patiënten te bekorten; daarnaast kwamen fusies tot stand en zette de schaalvergroting zich verder door. Het nieuwe streekziekenhuis dat in Ede tot stand zal komen is momenteel (april 1998) nog in aanbouw.

Begin jaren negentig werd het Julianaziekenhuis in fasen gesloten. Geleidelijk kwam de functie te vervallen.

In die periode kwam ook de vraag naar een mogelijke herontwikkeling van de locatie aan de orde. Aanvankelijk is bezien of de bestaande gebouwen geschikt gemaakt konden worden voor een andere instelling. Dit leverde niets op. Ook de optie van ontwikkeling in de richting van vervangende woningbouw is bezien. De provincie en de gemeente waren niet bereid mee te werken aan een bestemmingswijziging naar wonen zonder meer. Het desbetreffende terrein ligt in een gedeelte van het Streekplan Utrecht waaraan de aanduiding "Landelijk gebied 3" is gegeven. Dit betekent dat uitgegaan wordt van de bestaande situatie met accent op natuur- en landschapsbeheer en -ontwikkeling.

Anderzijds diende leegstand en verval vermeden te worden en was het streven erop gericht kapitaalvernietiging te voorkomen. De leegstand had tot gevolg dat onbevoegden zich toegang verschaffen tot de gebouwen en al spoedig waren deze zodanig aangetast dat van hergebruik geen sprake meer kon zijn. Op afbeelding 2 is de situatie weergegeven na de sloop van de gebouwen, waarvan de plattegrond nog herkenbaar is.

In overleg met het gemeentebestuur is als aanvaardbaar alternatief de totstandkoming van een woon/zorg complex als ontwikkelingsrichting gekozen

Bij brief dd. 10 juli 1997 heeft de Dienst Ruimte en Groen van de provincie onder voorwaarden ingestemd met het tot stand brengen van een woon/zorg complex. Het onderhavige bestemmingsplan is het planologische sluitstuk van deze besluitvorming.

Het terrein is inmiddels verworven door de Hopman Groep B.V. te Zoetermeer. Een architect heeft bebouwingsvoorstellen ontwikkeld waarvoor voldoende bestuurlijk draagvlak werd gevonden. Dit plan is opgesteld nadat de gemeente randvoorwaarden had geformuleerd die bij de herontwikkeling in acht genomen moesten worden. Deze randvoorwaarden luiden – samengevat – als volgt:

1. Gezocht moet worden naar hergebruik van de bestaande bebouwing.
2. In dat kader bestaat voorkeur voor een bijzondere bestemming zoals een instituut of een verzorgingshuis.
3. Het complex dient ontsloten te worden vanaf de Cuneraweg; ontsluiting vanaf de Oude Veensegrindweg mag alleen gekozen worden als een in- en uitgang voor calamiteiten; doorgaand verkeer van fietsers over het terrein moet tegengegaan worden in verband met de gevaarlijke oversteek van met name de Cuneraweg. Er mag wel een doorloopmogelijkheid voor voetgangers gecreëerd worden.
4. Als parkeernorm dient te worden aangehouden dat per wooneenheid 1,5 parkeerplaats beschikbaar moet zijn.
5. Er moet worden voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.
6. De gebouwen mogen niet hoger zijn dan de hoogste bomen op het terrein.

7. De totale bouwmassa mag niet meer bedragen dan volgens het van kracht zijnde bestemmingsplan is toegelaten.
8. Het bosachtig karakter van het gebied moet behouden blijven omdat het terrein als overgangsgebied fungeert tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse vallei.
9. Er moet gestreefd worden naar een goede ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
10. Er mag geen ontwikkeling plaats vinden in de richting van woningbouw zonder meer.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied. Op afbeelding 3 is een detailkaartje weergegeven van dat plan. Daarop komen twee bestemmingen voor: "medische voorziening" voor het deel waarop het voormalige ziekenhuis was gevestigd en "padvindersterrein" voor een perceel waarop voorheen een scoutinggroep gevestigd was. Voor de punt van het terrein geldt de bestemming "natuurgebied" en "bosgebied" voor het zuidoostelijk terreingedeelte. De eerstgenoemde bestemmingen zijn op een detailkaart (schaal 1:2.500) weergegeven. De bestemming "natuurgebied" en "bosgebied" zijn op de plankaart 1:10.000 weergegeven die niet wordt afgebeeld.

Binnen de bestemming "medische voorzieningen" mocht een ziekenhuis en een internaat worden gerealiseerd. De goothoogte van het ziekenhuis was bepaald op maximaal 15m de totale bouwhoogte mocht niet meer dan 17 m bedragen. Een tweede bouwvlak op de detailkaart was bedoeld voor het slakkenhuisvormige zusterhuis dat als internaat werd aangemerkt. De goot- c.q. totale hoogte daarvan mocht niet meer bedragen dan 7, respectievelijk 8 m.

II.3. *Omgeving.*

Nadat het complex in de loop van 1997 is gesloopt is er niets meer op het terrein aanwezig dat nog aan het voormalige Julianaziekenhuis herinnert. Op de plaats waar het hoofdgebouw heeft gestaan is een verdiept gedeelte in het terrein aanwezig. De ontsluitingsroutes vanaf de Cuneraweg zijn nog aanwezig. Voor het overige is het gebied dat ca. 8 ha. groot is, bebost met hoofdzakelijk eiken en beuken. Sommige exemplaren hebben een ouderdom van ca. 80 jaar; de meeste houtopstanden zijn vrij jong, maar door hun samenhang toch wel waardevol.

Hier en daar is de ondergroei goed tot ontwikkeling gekomen vooral omdat het bladerdak niet erg dicht is waardoor het zonlicht door kan dringen tot de grond. Midden in het terrein is een uitgegroeide houtwal herkenbaar. Noordwaarts gaande is sprake van vrij sterk reliëf. De noordwestelijk punt van het terrein, waar de Veenendaalsestraatweg en de Cuneraweg tezamen komen heeft het karakter van natuurgebied. In het verleden behoorde dit gedeelte niet tot het eigenlijke, tamelijk intensief gebruikte ziekenhuisterrein. De natuurwaarden zijn daar het best tot ontwikkeling gekomen.

Als gevolg van de ligging aan de drukke Cuneraweg die Rhenen en Veenendaal verbindt en de Veenendaalsestraatweg die Elst en Veenendaal met elkaar verbindt is geen sprake van een stiltegebied. Mede daarom heeft het gebied geen bijzondere betekenis voor de fauna.

Zoals reeds is aangegeven bevindt het plangebied zich binnen de sfeer van de twee eerder genoemde wegen. Ten noordoosten van de Cuneraweg is lintbebouwing aanwezig met een gevarieerd

karakter. Daar treft men aan: een restaurant, een opslagbedrijf, een kwekerij en een paar voormalige agrarische bedrijven, een tweetal autobedrijven, een benzinestation, een ambulancepost, een antiekhandel en een transportbedrijf. Daarnaast nog een 25 tal woningen. Enkele bedrijven hebben een zone ingevolge de Wet milieubeheer. Deze zoneringen zijn niet van invloed op het plangebied.

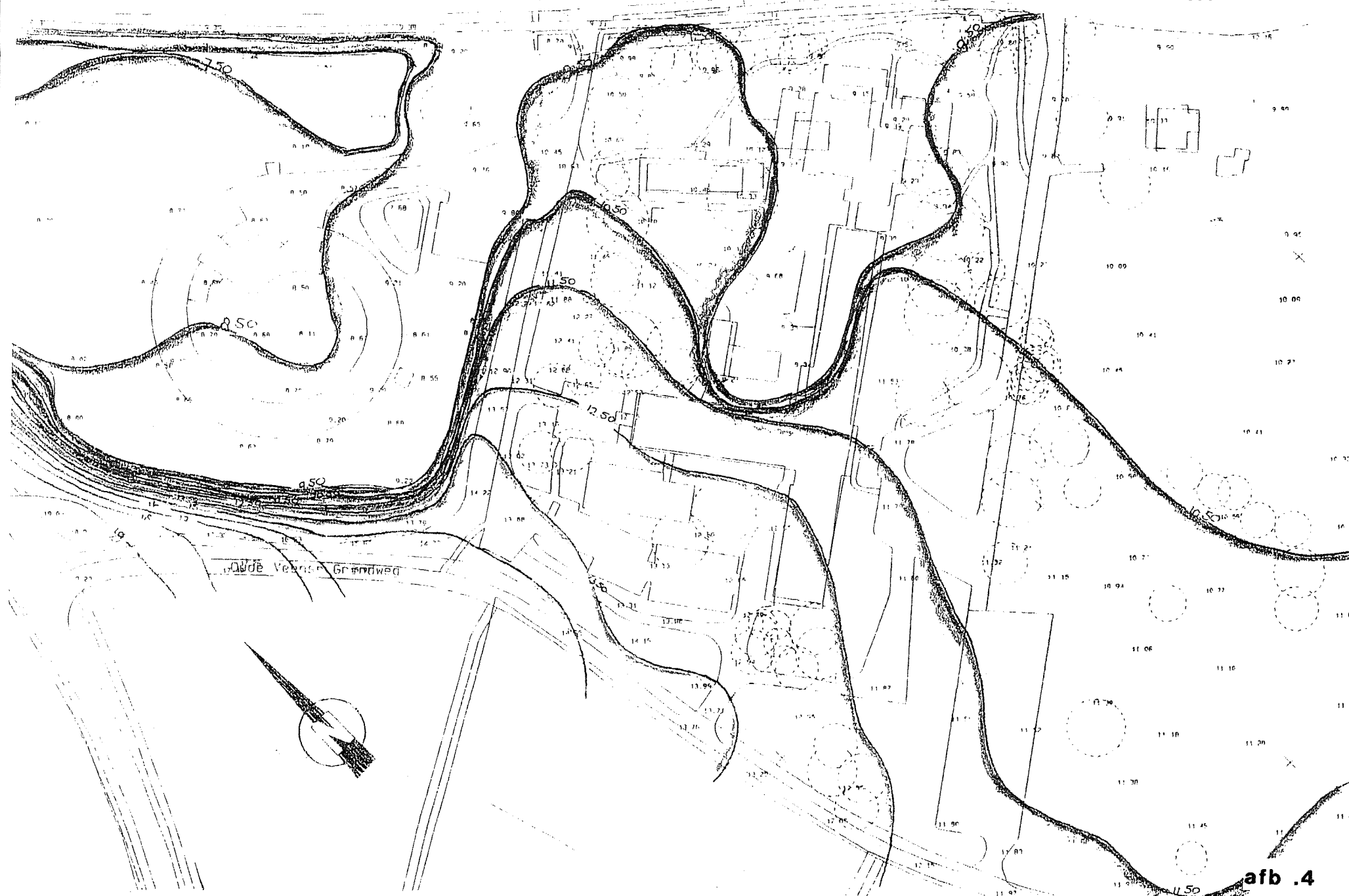
Op Veenendaals grondgebied wordt de woonwijk Petenbos ontwikkeld. De bebouwing reikt tot aan de gemeentegrens die op ca. 200 van de Cuneraweg loopt. Enkele percelen die tussen de lintbebouwing liggen en vrij gebleven zijn van bebouwing kunnen in de toekomst ontwikkeld worden in samenhang met de wijk Petenbos, zodat het gebied tot aan de Cuneraweg in de verstedelijking van Veenendaal betrokken wordt.

Ten zuidoosten van het plangebied is een camping aanwezig die aan het plan grenst. Zoals reeds is vermeld komt momenteel binnen de plangrenzen geen bebouwing voor.

Dwars door het plangebied loopt een rioolwaterpersleiding ten behoeve van het afvalwater van restaurant Het Koetshuis.

unpawed

Reliëf



HOOFDSTUK 3 MILIEUASPECTEN.

III.1. *Geluid.*

In 1997 is op basis van het door de Hopman Groep B.V. ontworpen bouwplan akoestisch onderzoek verricht door van Dorsser BV te Den Haag. Het rapport is voor belangstellenden beschikbaar. Samengevat kan het volgende vermeld worden.

1. Wettelijk kader.

Volgens de Wet geluidhinder (WGH) bevindt zich aan weerszijden van elke weg een geluidzone, waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal rijstroken van de weg en de aard van de omgeving. Binnen deze zone gelden de grenswaarden van de WGH. Het plangebied is buiten de bebouwde kom gelegen. Er is dus sprake van een buitenstedelijke situatie; de zone bedraagt 250 m aangezien de desbetreffende wegen niet meer dan twee rijstroken hebben.

2. Grenswaarden.

Ingevolge de WGH mag de geluidbelasting in de onderhavige situatie niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Als daaraan niet kan worden voldaan kan door gedeputeerde staten een hogere grenswaarde worden vastgesteld en wel tot maximaal 55 dB(A). Er mag overigens een aftrek van 3 dB(A) worden toegepast omdat conform art. 103 WGH uitgegaan kan worden van verkeer dat in de toekomst stiller zal worden. Verder geldt dat de maximum snelheid

op de bij het onderzoek betrokken wegen niet meer dan 80 km/uur mag bedragen.

3. Resultaten van het onderzoek.

a. Oude Veensegrindweg.

De ten hoogste optredende geluidbelasting ten gevolge van de Oude Veensegrindweg voor waarneempunt 2 van "Palazzo 1" op resp. 5.50m, 8.30m en 11.10m boven maaiveld bedraagt 52 dB(A). De maximale ontheffingswaarde bedraagt 55 dB(A).

b. Veenendaalsestraatweg.

Hiervoor geldt hetzelfde op enkele relevante meetpunten.

c. Cuneraweg.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat tengevolge van het wegverkeerslawaaï op de Cuneraweg voor meerdere gevels van de bijzondere woonbebouwing vaststelling van een hogere grenswaarde tot een maximum van 55 dB(A) en tot een lagere waarde noodzakelijk is. Daarom is in het overdrachtsgebied langs de Cuneraweg over een afstand van minimaal 53 m en tot een hoogte van minmaal 1.80m boven maaiveld de bouw van een geluidwerende muur noodzakelijk. Gebleken is dat het zonder het treffen van een voorziening niet mogelijk is te voldoen aan de bepalingen van de WGH. Ter plaatse van de overschrijdingen

kunnen de woningen echter zodanig ingedeeld worden dat er geen geluidgevoelige ruimten aan de geluidbelaste gevel gesitueerd worden. Bovendien is er dan tevens sprake van een geluidluwe gevel.

4. Conclusies.

Een verzoek tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de onder a, b, en c genoemde situaties is in het kader van de anticipatieprocedure voor de bouwvergunning inmiddels bij gedeputeerde staten van Utrecht ingediend. In dit kader heeft in een vroeg stadium met de provincie Utrecht vooroverleg plaats gevonden.

III.2. *Bodem.*

In 1993 en 1997 is bodemonderzoek verricht. De beide toen opgestelde rapporten zijn beschikbaar. Er is met name gelet op de eventuele aanwezigheid van olieresten in de bodem omdat ten behoeve van de verwarming van het ziekenhuis voorheen gebruik is gemaakt van olie die in een tweetal tanks van ca. 20.000 liter elk was opgeslagen. Daarnaast is gewerkt met chemicaliën die wellicht gemorst zijn. Ook was er een onderhoudswerkplaats aanwezig. Op tal van punten zijn boringen verricht en is grondwater geanalyseerd. Er is geen bodemverontreiniging van enige omvang vastgesteld. Waar verontreinigingen werden geconstateerd bleven deze beneden de wettelijk toelaatbare hoeveelheden.

Voorzover thans nagegaan kan worden zijn dus geen bodemverontreinigingen aanwezig. De grote stookolietanks zijn verwijderd. Voorheen – dat wil zeggen voordat het ziekenhuis werd gebouwd - is de grond slechts als bos of landbouwgrond in gebruik geweest.

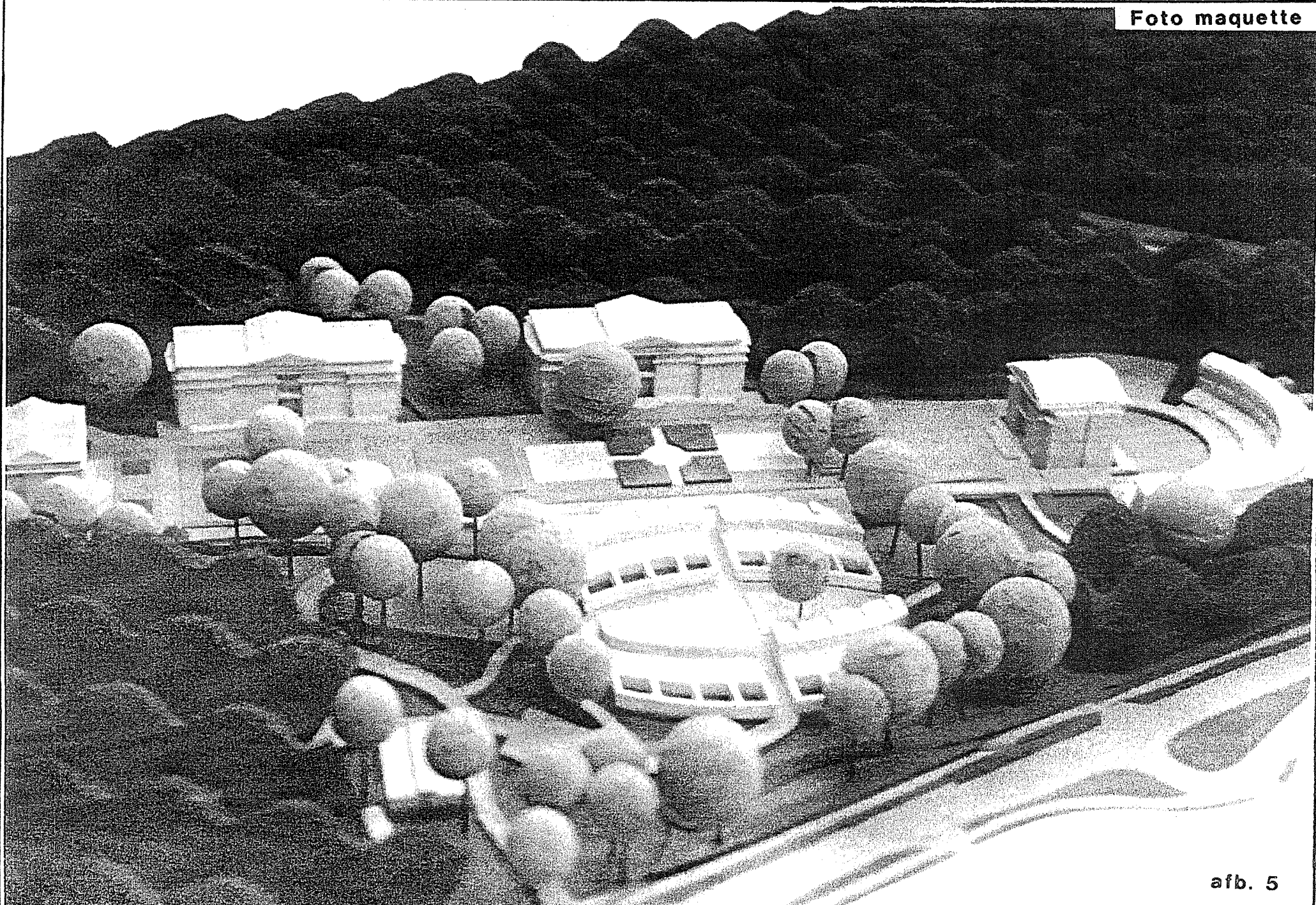
III.3. *Overige.*

In het plangebied komt geen oppervlaktewater voor.

In het ontworpen bouwplan wordt uitgegaan van een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwaterafvoer (Hwa) en droog weer afvoer (Dwa). Het regenwater wordt voorts op eigen terrein geïnfiltreerd

Ten aanzien van de luchtkwaliteit is niets onderzocht. Aangenomen kan worden dat deze aan de daaraan te stellen eisen voldoet.

In de omgeving van het plangebied zijn enige bedrijven gevestigd die ingevolge de Wet Milieubeheer van een zone zijn voorzien. De desbetreffende zones reiken niet of nauwelijks over de plangrenzen. In ieder geval zijn deze zoneringen niet van invloed op de geprojecteerde bebouwing. Tevens wordt voldaan aan hetgeen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten ingevolge de brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten wordt vermeld inzake de afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden tot bedrijven en andere eventueel hinder veroorzakende objecten of inrichtingen.



IV. PLANBESCHRIJVING.

IV.1. *Bouwplan*

1. Algemene terreingegevens.

Het plangebied ligt op de overgang van twee sterk contrasterende landschapstypen: te weten waar het stuwwallenlandschap van de Utrechtse Heuvelrug overgaat in de Gelderse Vallei.

Het terrein zelf is weer onder te verdelen in drie deelgebieden: een oostelijk bosgebied, bestaande uit verspreid staande veelal grotere bomen, zonder struikgewas en met een beperkte kruidlaag; centraal een terrein dat voor een groot deel open en onbegroeid is omdat daar de bebouwing van het ziekenhuis heeft gestaan en waar enkele min of meer solitair voorkomende bomen staan en tot slot een westelijk deel, achter een verhoogd gelegen met eiken begroeide wal waar sprake is van dichtere begroeiing met bomen, struiken en een kruidlaag.

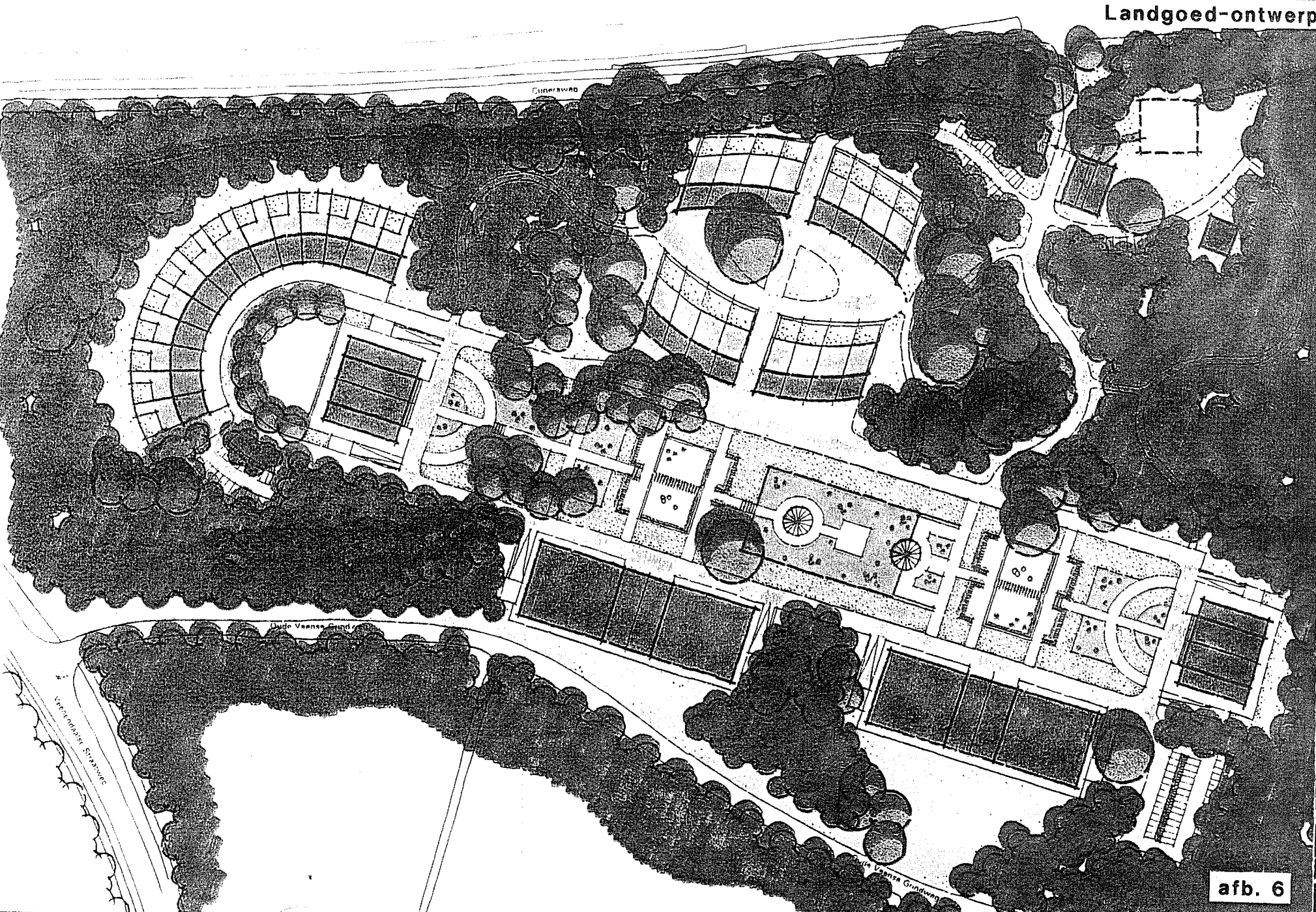
Het plangebied loopt af van zuid naar noord. Op afbeelding 4 is een overzicht gegeven van de hoogtelijnen. Waar deze dicht opeen lopen is sprake van vrij sterke hoogteverschillen.

2. Beschrijving van het bouwplan zelf.

Het onderhavige bestemmingsplan is de planologisch - juridische vertaling van een concreet bouwplan. Bij de ontwikkeling daarvan is uitgegaan van de eerder beschreven uitgangspunten zoals die door de gemeente aan de projectontwikkelaar zijn aangereikt. Volledigheidshalve moet vermeld worden dat niet voldaan kon worden aan de aanvankelijke randvoorwaarde dat hergebruik van de bestaande bebouwing plaats zou vinden. Er is vastgesteld dat die

bestaande bebouwing zich daarvoor niet leent vanwege de onsamenvangende ligging en bouwtechnische situatie. Aangezien het complex ook geen cultuurhistorische waarden vertegenwoordigt is besloten tot sloop over te gaan. Het daarna ontwikkelde bouwplan heeft in zoverre nog iets met het voormalige ziekenhuis te maken dat de bouwhoogten die van dat ziekenhuis benaderen, dat de plaatsen waar gebouwd kan worden gedeeltelijk samenvallen met de voormalige locaties van het ziekenhuis en dat de vorm van de bebouwing in de noordwestelijk hoek doet denken aan de ronde bouwvorm van het zusterhuis.

Het bouwplan, waarvan afbeelding 5 een idee geeft, gaat uit van een tweetal grotere appartementengebouwen en twee kleinere bouwmassa's. In de vormgeving zal gerefereerd worden aan de grote landhuizen die in de 18^e en de 19^e eeuw in dit deel van de provincie zijn gebouwd. Het gaat er echter niet om deze te kopiëren, omdat de appartementen die in de gebouwen worden opgenomen hun eigen bouwtechnische eisen stellen aan de vormgeving van het geheel. Dit betreft met name de verdiepingshoogten die om deze reden uniform gehouden moeten worden. Niettemin wordt in de architectuur gestreefd naar symmetrie met een hoger centraal element en een duidelijke bovenbepijndiging. Deze gebouwen worden gegroepeerd aan een formeel vorm gegeven centrale groene ruimte, het "tapis vert" (groene tapijt) geheten. In dat gebied worden vervolgens de gebouwen voor de zorgvoorzieningen opgenomen. Aldus ontstaat een parkgebied dat aansluit op het aangrenzende beboste terrein. Afbeelding 6 geeft een impressie van het geheel. Voorts zijn er



boogvormig geschakelde rijen grondgebonden woningen. Aan de noordzijde van het te bebouwen gebied wordt in de vorm van het slakkenhuis de herinnering aan het voormalige zusterhuis opgeroepen.

Tenslotte kan vermeld worden dat het bouwplan ook de bouw van een kinderdagverblijf annex gebouw voor naschoolse opvang omvat. Gebleken is dat er grote behoefte bestaat aan een dergelijke voorziening. Dit kinderdagverblijf heeft geen binding met het woon/zorgcomplex.

Het geheel wordt door boomte omgeven. Het complex zal vanaf de wegen die het gebied omsluiten slechts op enkele plaatsen waarneembaar zijn. Daarbij komt dat langs de Cuneraweg een muur van twee meter hoog wordt gebouwd die de bouwlocatie verder aan het zicht vanaf deze weg zal onttrekken.

Onder de vier appartementengebouwen worden parkeerkelders gemaakt. Dit heeft het voordeel dat de loopafstand van de auto tot het appartement beperkt wordt. Tevens wordt de aanleg van ontsierende parkeervoorzieningen in het bos aldus beperkt.

Op afbeelding 7 is de infrastructuur weergegeven.

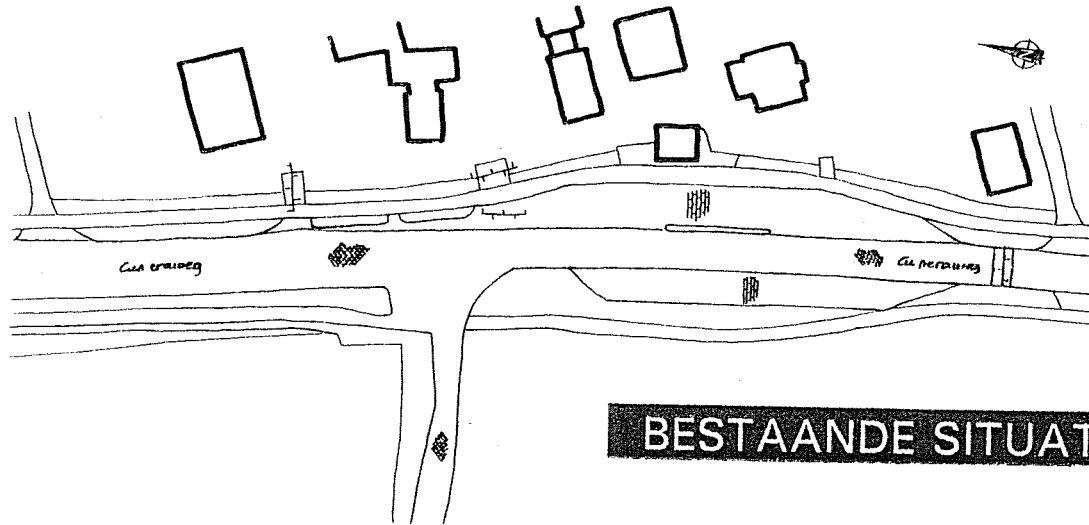
3. Ontsluiting, wegen en parkeren.

De bestaande ontsluiting voor autoverkeer vanaf de Cuneraweg wordt gehandhaafd. Als de oostelijke randweg van Veenendaal gereed zal zijn zal het autoverkeer op de Cuneraweg afnemen. De afslag vanaf de Cuneraweg naar het plangebied zal worden aangepast. Op bijgaande afbeelding is de bestaande situatie weergegeven met daarbij het voorstel tot reconstructie. Een opstel mogelijkheid voor linksafslaand verkeer zal worden toegevoegd worden overigens geen afwikkelingsproblemen verwacht. Daarnaast wordt het mogelijk het gebied te bereiken via

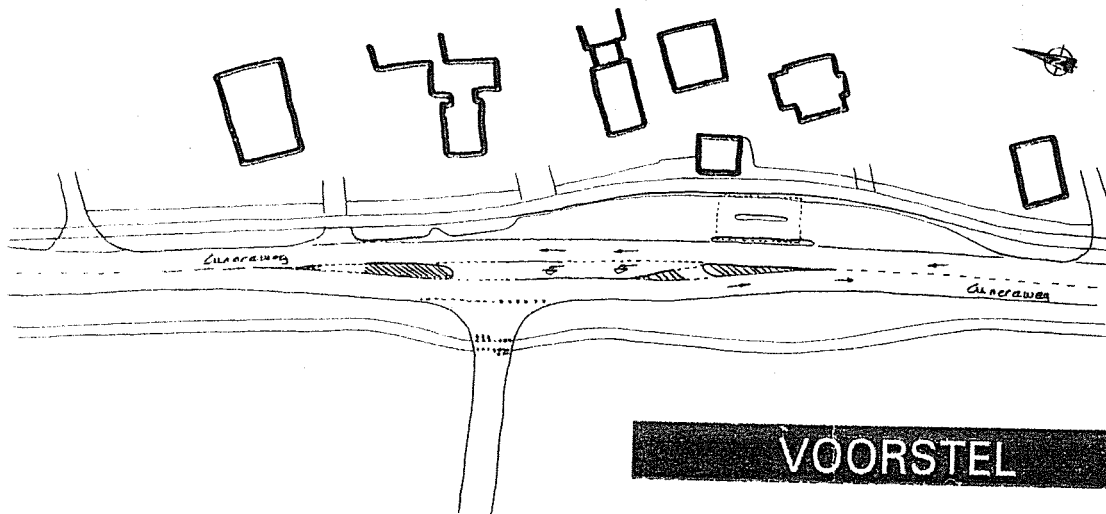
de Oude Veensegrindweg. Deze ontsluiting zal echter alleen maar beschikbaar zijn voor de bereikbaarheid door hulpdiensten. Verder is het gebied op een tweetal plaatsen toegankelijk voor het langzaam verkeer. Door middel van pijlen zijn de genoemde ontsluitingen aangegeven. Verder wordt een fietsroute aangelegd vanaf het kruispunt van de Cuneraweg met de Oude veensegrindweg die halverwege het terrein aansluit op het interne wegennet. Er zal een kleine doorgang in het geluidscherm worden aangebracht. Op bijgaande afbeelding "aanvulling infrastructuur" is deze oplossing weergegeven.

Op afbeelding 7 is tevens de ontsluitingsstructuur aangegeven en is zichtbaar hoe de interne afwikkeling zal plaats vinden. In het ontwerp van de wegen is ook een onderscheid gemaakt tussen het centrale deel dat formeel is vorm gegeven met rechte wegen en paden en het omringende bosgebied. Daar zijn de wegen kronkelend.

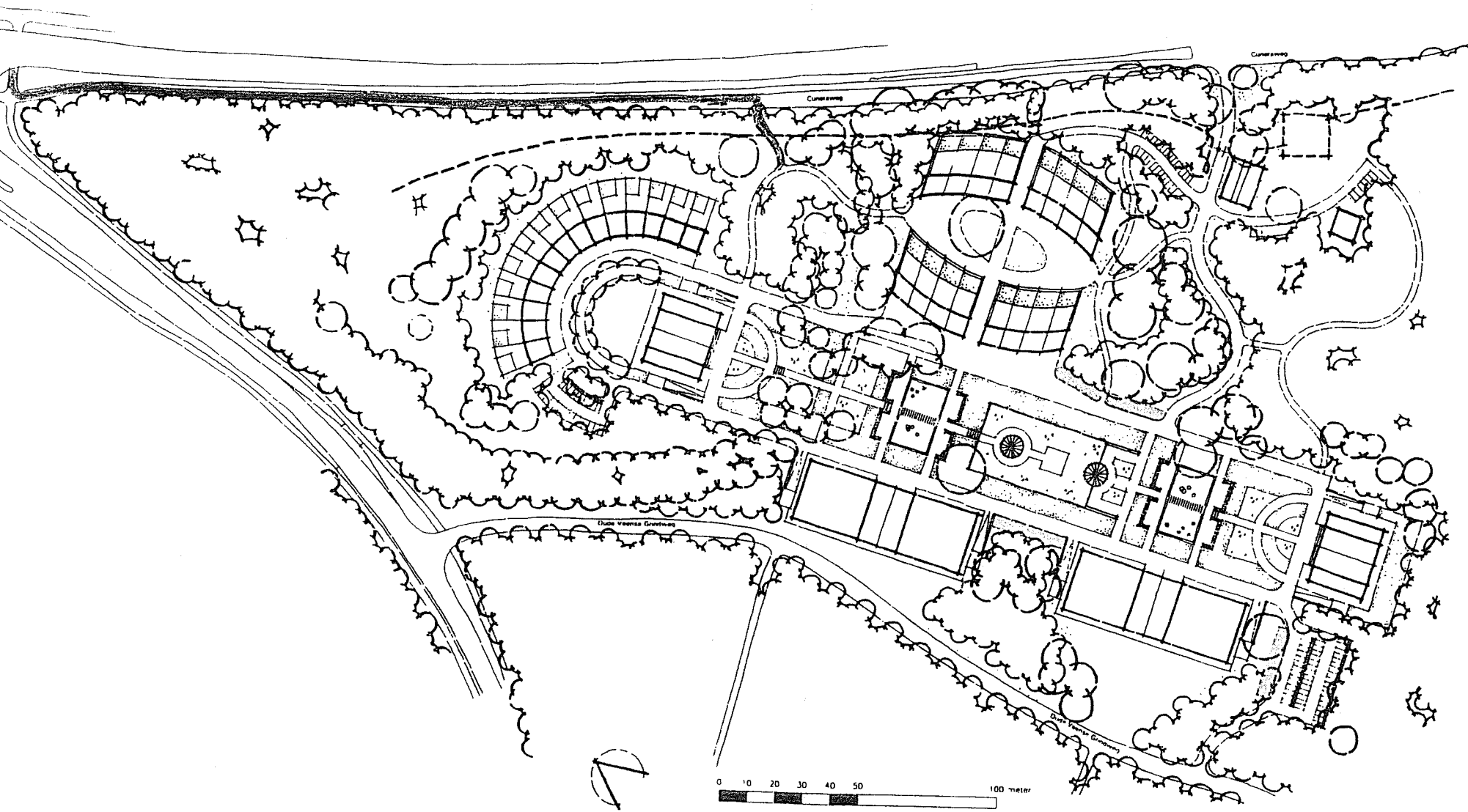
Ten aanzien van het parkeren kan het volgende worden vermeld. Uitgaande van ca. 153 bewoners, die bijna allen over een auto zullen beschikken, ca. 25 personeelsleden en ongeveer 40 bezoekers en 25 overigen kan de parkeerbehoefte op maximaal 265 parkeerplaatsen worden geraamd. In een tweetal parkeerkelders kunnen 140 auto's worden ondergebracht. Zodat 105 auto's bovengronds geparkeerd moeten worden. Rekening houdend met enige reserve worden daarom op maaiveldhoogte 155 parkeerplaatsen gemaakt. In vergelijking tot de tijd dat het ziekenhuis nog op deze locatie aanwezig was is dit een beduidende winst omdat toen tijdens de bezoeken behoefte was aan ca. 320 parkeerplaatsen. Nabij de ontsluitingen worden parkeerplaatsen aangelegd. De capaciteit daarvan is beperkt. Bij het ontwerpen van de wegen en de parkeerterreintjes is uiteraard gelet op de bestaande



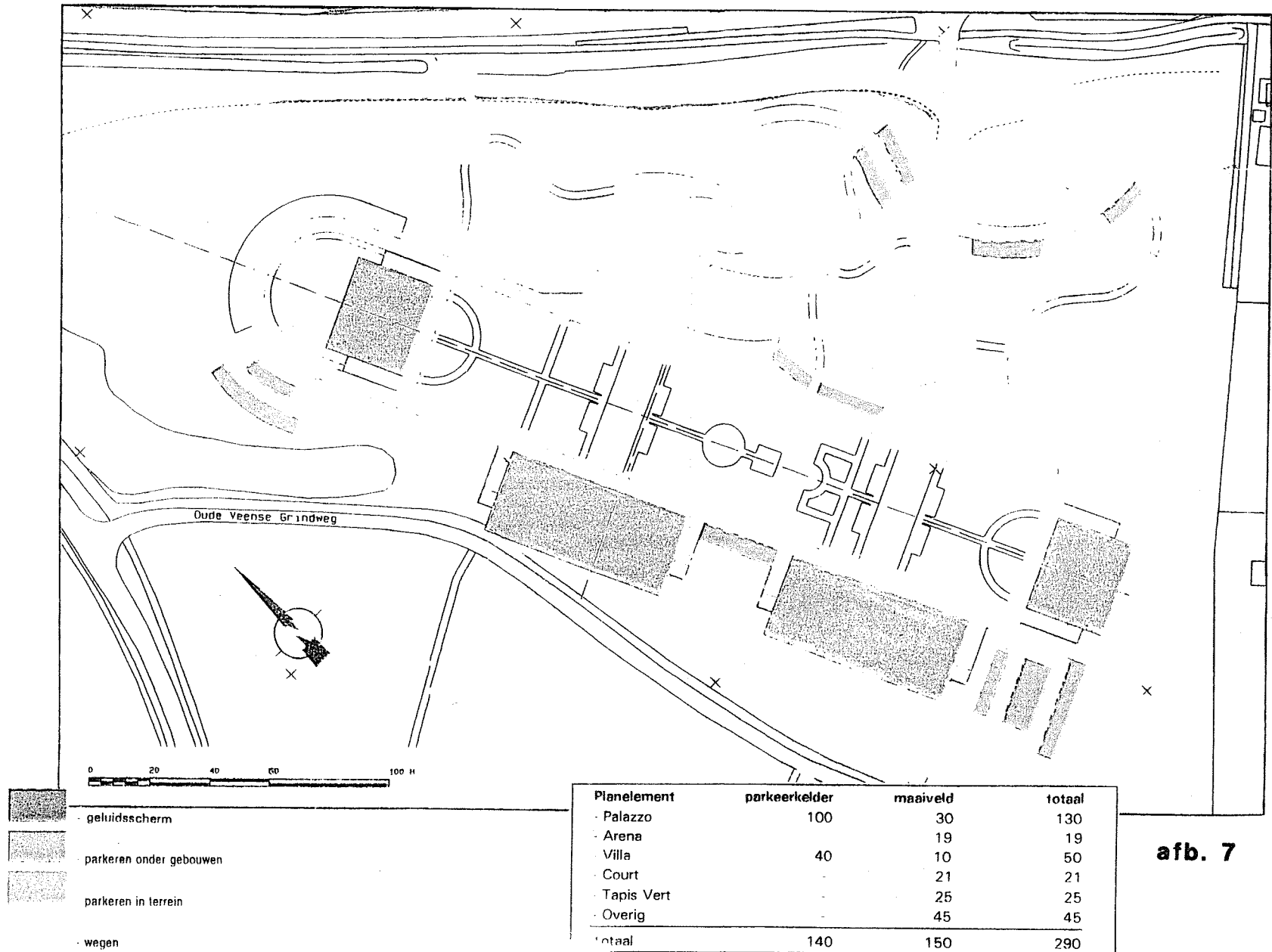
BESTAANDE SITUATIE



VOORSTEL



Infrastructuur



afb. 7

enige reserve worden daarom op maaiveldhoogte 155 parkeerplaatsen gemaakt. In vergelijking tot de tijd dat het ziekenhuis nog op deze locatie aanwezig was is dit een beduidende winst omdat toen tijdens de bezoeken behoefte was aan ca. 320 parkeerplaatsen. Nabij de ontsluitingen worden parkeerplaatsen aangelegd. De capaciteit daarvan is beperkt. Bij het ontwerpen van de wegen en de parkeerterreintjes is uiteraard gelet op de bestaande te handhaven bomen. Onder de kroonprojecties zal in principe geen verharding worden aangebracht.

In het plangebied is geen open water aanwezig. Er is sprake van verdroging. Dit kan op den duur een bedreiging vormen voor de bestaande begroeiing. Daarom voorziet het plan in de aanleg van een waterpartij die kunstmatig van water voorzien zal worden. Van daaruit vindt infiltratie in de ondergrond plaats zodat het voortbestaan van de vegetatie verzekerd zal zijn.

IV.2. *Het zorgconcept.*

In de inleiding is reeds vermeld dat bij de sluiting van het Julianaziekenhuis allereerst is nagegaan of de bestaande bebouwing voor hergebruik in aanmerking kwam waarbij gedacht werd aan een vergelijkbare instelling. Toen dit niet mogelijk bleek is uiteindelijk gekozen voor wonen in combinatie met zorgvoorzieningen.

De meeste appartementen worden verkocht; de overige verhuurd. De kopers/huurders verplichten zich maandelijks bij te dragen aan de kosten die verbonden zijn aan de zorgvoorzieningen die deel uitmaken van het plan. Zij moeten lid worden van een vereniging van eigenaars. Aan het lidmaatschap zijn rechten en plichten verbonden. Aldus wordt gewaarborgd dat het concept ook in de toekomst bij wisseling van bewoners door verhuizen of overlijden aan de doelstelling zal beantwoorden. Dit is met name van belang voor de handhaving van de planologische randvoorwaarde: het terrein is niet bestemd voor "gewone" bewoning. In de bij het bouwplan behorende brochure is omschreven op welke wijze invulling kan worden gegeven aan het zorgconcept. Het spreekt vanzelf dat daarmee ervaring moet worden opgedaan en dat niet is uit te sluiten dat in de loop van de tijd wijzigingen zullen optreden. Een en ander wordt bepaald door hetgeen binnen de vereniging van eigenaren wordt afgesproken zodat sprake is van een zelfregulerende werking. Niettemin rekent ook de gemeente het tot haar verantwoordelijkheid ervoor te waken dat het zorgconcept onlosmakelijk verbonden blijft met het wonen.

IV. 3. Juridische aspecten

In het voorgaande is al vermeld dat het van groot belang is dat het planconcept: te weten wonen in combinatie met zorgverlening gerealiseerd en gehandhaafd wordt. Zoals tevens reeds is vermeld wordt dit gewaarborgd door de juridische constructie waarbij iedere bewoner verplicht zal zijn maandelijks bij te dragen aan de kosten van de geboden mogelijkheden. Het is van belang dat deze constructie niet alleen een onderdeel is van de rechtsverhouding tussen de verkoper/verhuurder en de koper/huurder via de Vereniging van Eigenaren (VvE), maar ook in publiekrechtelijke zin gewaarborgd wordt. Daarom is de voorschriften een beschrijving in hoofdlijnen (artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening) opgenomen waarin vermeld wordt dat het gebruik voor woondoeleinden gekoppeld dient te zijn aan de beschikbaarheid van zorgvoorzieningen ter plaatse. Hoe de VvE dit concept verder invult hangt af van vraag en aanbod en zal waarschijnlijk aan enige verschuivingen onderhevig zijn. Deze juridische figuur geeft de gemeente de mogelijkheid het planconcept te handhaven als onverhoopt een ontwikkeling op gang zou komen waarbij het zorgconcept verlaten wordt. Een bewoner is overigens niet verplicht gebruik te maken van de beschikbare zorg waarvoor hij maandelijks betaalt.

Het bestemmingsplan is een mengvorm tussen een gedetailleerde regeling en een globaal plan. Op de plankaart komen twee bestemmingen voor: "woon-zorg-complex" en "natuurgebied". In de eerstgenoemde bestemming wordt het plan getypeerd als een mengvorm van de elementen bos, park en bijzondere woondoeleinden. Waar hogere bebouwing is geprojecteerd zijn vlakken aangegeven waarbinnen die bebouwing: maximaal 5 lagen

personen.
in combinatie met permanent bewoont
(begeleerd wonen) → art. 523 BW
brandmelding Hallatie met volledige
op een parkeerkelder kan worden gebouwd. Voor het overige is de bebouwing
bouwhoogte twee lagen. Van het bouwvlak mag ten hoogste 25% en a
worden bebouwd. De bebouwde oppervlakte van het bouwplan ontruiming
bedraagt ruim 22% van de oppervlakte van het bouwvlak. Er is dus alar
enige extra bouwcapaciteit. Deze kan echter niet worden benut om
meer wooneenheden te bouwen, omdat deze in de voorschriften
als maximum zijn opgenomen. De bebouwing bestaat, behalve uit
appartementen en grondgebonden woning uit ruimten voor
zorgverlening (medische zorg, zwembad, sauna, ontspanning e.d.)
het eerder genoemde kinderdagverblijf, opslagruimten en andere
dienstgebouwen alsmede een dienstwoning.

Langs de Cuneraweg is een muur geprojecteerd met een hoogte van
1.80 meter die als geluidscherm is bedoeld. Deze muur ligt ruim op
het terrein zelf zodat deze niet als een verstorend element wordt
ervaren. Voor en achter de muur staan bomen. In verband met
geluidwerende werking is een juridische koppeling gelegd tussen
de verplichte aanwezigheid van deze muur en de woningen: de
woningen mogen slechts worden gebouwd als de muur aanwezig is
of de bouw daarvan verzekerd is. Verder vermeldt de kaart de
ontsluitingen. De bestaande bomen die bij voorkeur voor
handhaving en inpassing in aanmerking komen zijn ingemeten en
als zodanig aangegeven. Op afbeelding 8 zijn deze bomen tevens
aangegeven. Tevens is een inventarisatie van het bomenbestand
opgenomen op afbeelding 9. Veruit de meeste van die bomen
kunnen blijven
staan. Ingeval dit onverhoopt niet mogelijk is zal verplanting
worden overwogen, dan wel compenserend groen worden
aangebracht. De Boswet is op het plangebied van toepassing. Deze
wet garandeert het voortbestaan van het bosareaal, niet van iedere
boom afzonderlijk. Zoals reeds is vermeld is het bouwplan zodanig

ontworpen dat de meeste bomen gehandhaafd kunnen worden. Een deel van het gebied wordt als park ingericht; een ander deel behoudt meer het karakter van bosgebied. Beide vormen gaan in elkaar over, zodat het niet mogelijk op de plankaart een onderscheid in het plan te maken tussen bos en park. Het bosareaal is echter opgemeten een bedraagt 18.362m². In de voorschriften is bepaald dat dit areaal niet verkleind mag worden. Er is dus een zekere uitwisselbaarheid tussen bos- en parkgebied waarbij de oppervlakte bos gehandhaafd moet blijven. Op dat deel is de Boswet van toepassing. Deze oppervlakte is gerelateerd aan de oppervlakte bos die als Bosgebied (Lb) in het geldende bestemmingsplan Buitengebied als zodanig is bestemd.

De tweede bestemming “natuurgebied” betreft de punt van het terrein. Daar is een vrij dicht begroeiing aanwezig die als zodanig na een “opknapbeurt” zal worden gehandhaafd. Dit gebied is minder geschikt voor wegen en paden en zal als natuurterrein worden beheerd.

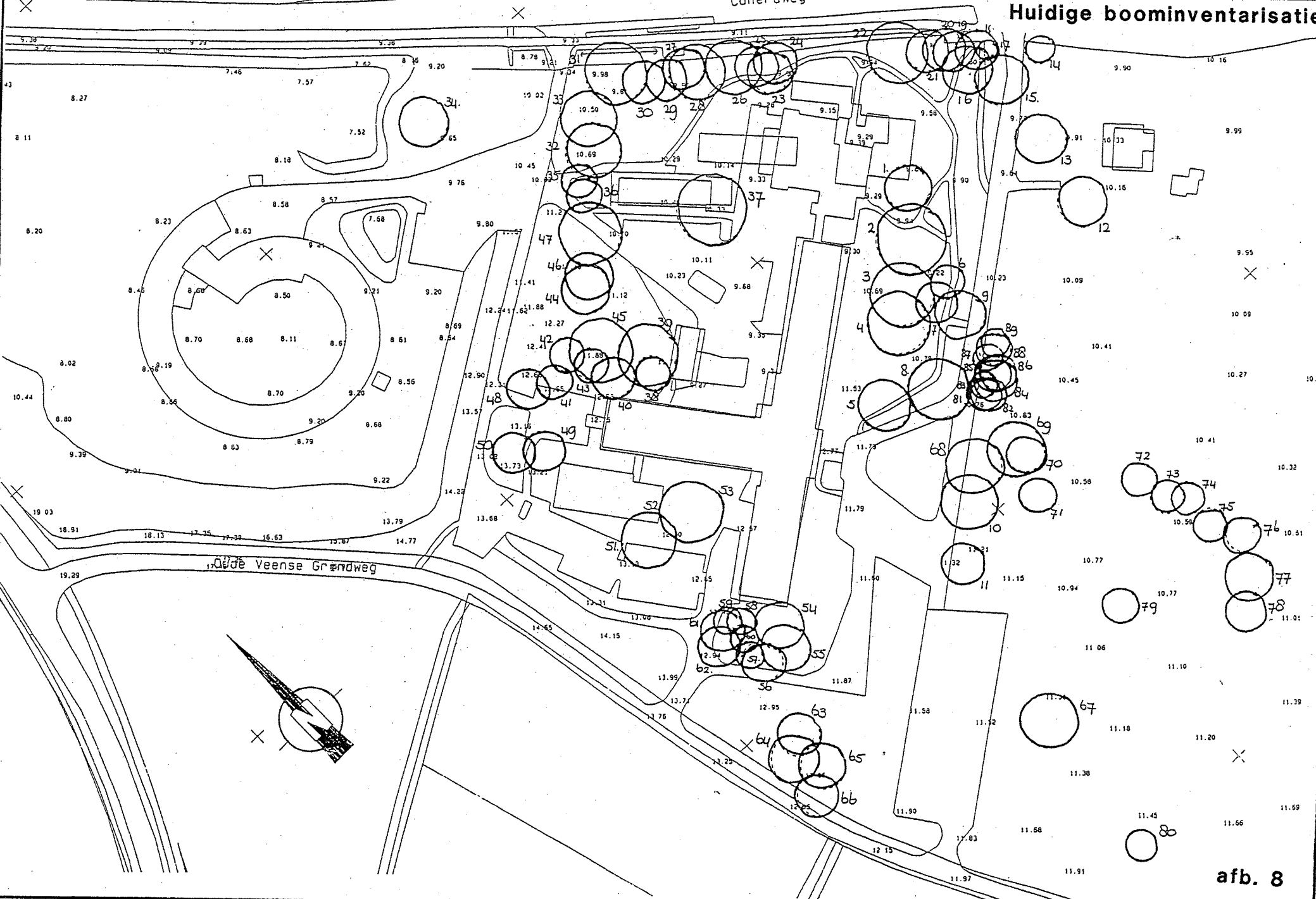
In de voorschriften zijn bepalingen inzake aanlegvergunningen opgenomen. Deze hebben tot doel te voorkomen dat bijvoorbeeld oppervlakteverhardingen worden aangebracht, of het reliëf wordt gewijzigd. Er zal geen aanlegvergunning nodig zijn voor werkzaamheden die passen in het planontwerp zoals op de afbeeldingen 6 en 10 nader is aangegeven. In die gevallen is immers al zorgvuldig bepaald op welke wijze met de aanwezige waarden kan worden omgegaan.

De bouwbepalingen refereren aan het bouwplan waaromtrent overeenstemming is bereikt. De voorschriften bevatten overigens de bekende flexibiliteitsbepaling in de vorm van een vrijstelling

voor burgemeester en wethouders met behulp waarvan een afwijking tot maximaal 10% van afmetingen en aantallen mogelijk is.

HOOFDSTUK V. EXPLOITATIE.

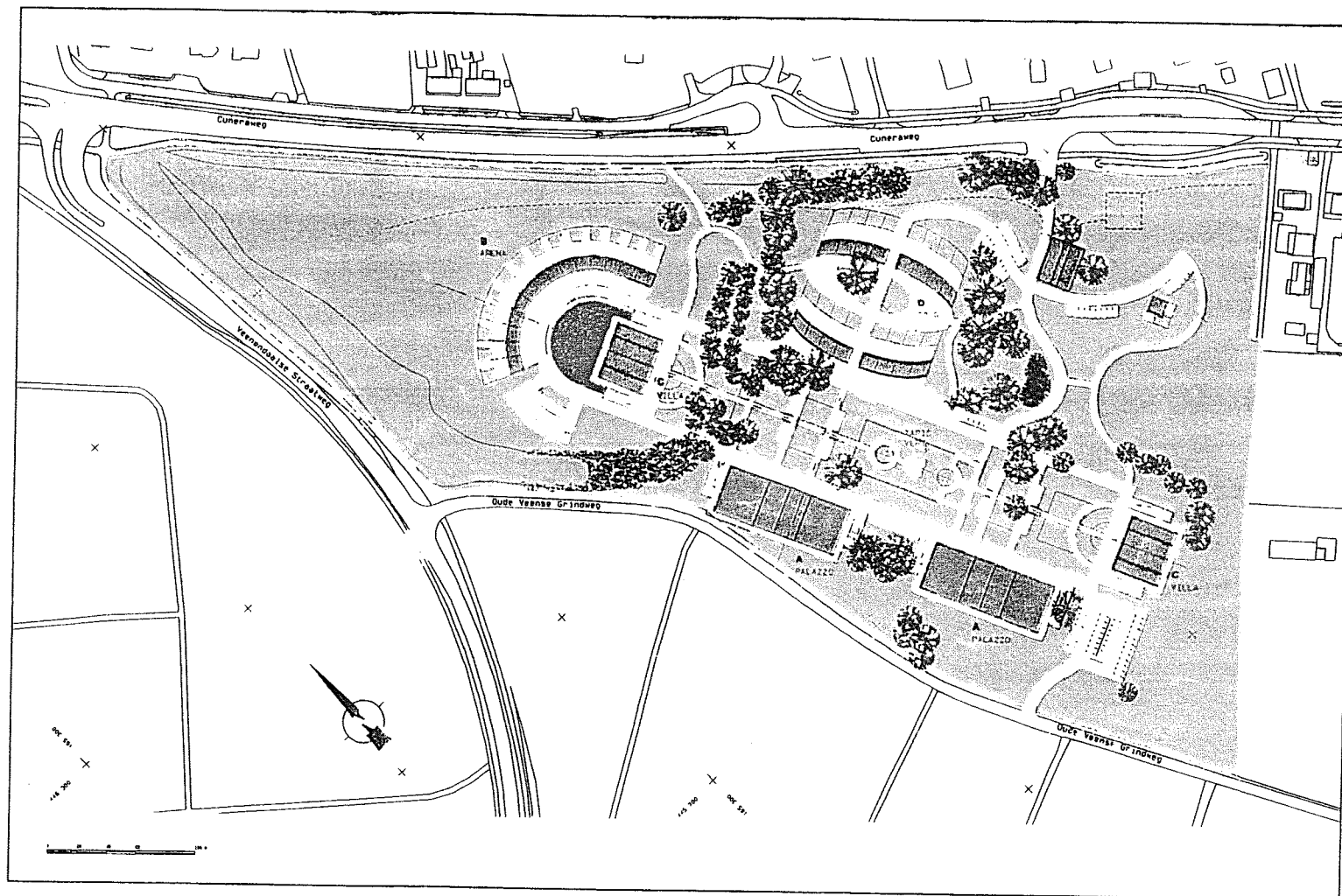
De financiële exploitatie van het plan zal naar verwachting geen tekort te zien geven. Het geheel is in handen van een projectontwikkelaar. Voor de gemeente zijn geen risico's aanwezig in verband met eventuele tekorten.



BOMENBESTAND (opgenomen in april 1996)

Nr.	Status	Soort	Stam- diameter	Hoogte	Kroon- projectie	Nr.	Status	Soort	Stam- diameter	Hoogte	Kroon- projectie
1	m	Esdoorn	55 cm		13 m	46	r	Quercus Robur (zomereik)	55 cm		14 m
2	m	Esdoorn	80 cm		20 m	47	m	Fagus Sylvatica (gewone beuk)	80 cm		18 m
3	m	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	95 cm		18 m	48	w	Quercus Robur (zomereik)	75 cm		12 m
4	m	Fagus Sylvatica (gewone beuk)	90 cm		18 m	49	w	Quercus Robur (zomereik)	70 cm		12 m
5	m	Esdoorn	60 cm		15 m	50	m	Fagus Sylvatica (gewone beuk)	75 cm		12 m
6	w	Quercus Robur (zomereik)	50 cm		10 m	51	m	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	75 cm	23,0 m	16 m
7	w	Quercus Robur (zomereik)	45 cm		12 m	52	m	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	55 cm		18 m
8	m	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	90 cm	25,0 m	18 m	53	m	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	65 cm		18 m
9	w	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	55 cm		14 m	54	w	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	85 cm		14 m
10	w	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	65 cm		16 m	55	w	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	80 cm		14 m
11	w	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	65 cm		12 m	56	r	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	50 cm		12 m
12	m	Quercus Robur (zomereik)	80 cm		14 m	57	r	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	30 cm		8 m
13	m	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	65 cm	20,0 m	14 m	58	r	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	30 cm		8 m
14	r	Acer Pseudoplatanus (gewone esdoorn)	25 cm		8 m	59	r	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	40 cm		8 m
15	m	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	145 cm		15 m	60	r	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	40 cm		8 m
16	w	Robinia Pseudoacacia (gewone acacia)	80 cm		14 m	61	w	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	45 cm		12 m
17	r	Quercus Robur (zomereik)	40 cm		6 m	62	w	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	45 cm		12 m
18	w	Quercus Robur (zomereik)	60 cm		12 m	63	m	Fagus Sylvatica (gewone beuk)	65 cm		12 m
19	w	Quercus Robur (zomereik)	55 cm		12 m	64	m	Quercus Robur (zomereik)	70 cm		14 m
20	w	Quercus Robur (zomereik)	50 cm		12 m	65	m	Quercus Robur (zomereik)	70 cm		14 m
21	m	Fagus Sylvatica (gewone beuk)	60 cm		12 m	66	m	Fagus Sylvatica (gewone beuk)	80 cm		12 m
22	m	Quercus Robur (zomereik)	150 cm		18 m	67	m	Quercus Robur (zomereik)	60 cm		16 m
23	r	Robinia Pseudoacacia (gewone acacia)	50 cm	23,0 m	12 m	68	w	Quercus Robur (zomereik)	60 cm		16 m
24	w	Quercus Robur (zomereik)	70 cm		12 m	69	w	Quercus Robur (zomereik)	60 cm		16 m
25	w	Quercus Robur (zomereik)	60 cm		12 m	70	r	Quercus Robur (zomereik)	40 cm		10 m
26	r	Quercus Robur (zomereik)	80 cm		16 m	71	r	Fagus Sylvatica (gewone beuk)	50 cm		10 m
27	r	Quercus Robur (zomereik)	60 cm		12 m	72	r	Fagus Sylvatica (gewone beuk)	50 cm		10 m
28	w	Quercus Robur (zomereik)	65 cm		16 m	73	r	Fagus Sylvatica (gewone beuk)	50 cm		10 m
29	w	Quercus Robur (zomereik)	55 cm	20,0 m	12 m	74	r	Fagus Sylvatica (gewone beuk)	50 cm		10 m
30	w	Quercus Robur (zomereik)	60 cm		12 m	75	w	Pseudotsuga Menziesii (Douglasspar)	45 cm		10 m
31	w	Quercus Robur (zomereik)	55 cm +		18 m	76	w	Pseudotsuga Menziesii (Douglasspar)	50 cm		10 m
32	w	Quercus Robur (zomereik)	60 cm		16 m	77	r	Quercus Robur (zomereik)	50 cm		14 m
33	w	Quercus Robur (zomereik)	80 cm		16 m	78	w	Quercus Robur (zomereik)	40 cm		12 m
34	r	Salix Alba (schietswilg)	60 cm		14 m	79	w	Pseudotsuga Menziesii (Douglasspar)	70 cm		10 m
35	r	Robinia Pseudoacacia (gewone acacia)	60 cm		10 m	80	r	Quercus Robur (zomereik)	40 cm		9 m
36	r	Robinia Pseudoacacia (gewone acacia)	60 cm		10 m	81	w	Quercus Robur (zomereik)	40 cm		10 m
37	m	Quercus Robur (zomereik)	85 cm	22,5 m	20 m	82	r	Quercus Robur (zomereik)	45 cm		10 m
38	m	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	70 cm		10 m	83	r	Quercus Robur (zomereik)	40 cm		8 m
39	m	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	100 cm	22,0 m	18 m	84	r	Quercus Robur (zomereik)	50 cm		12 m
40	r	Quercus Rubra (Amerikaanse eik)	90 cm		12 m	85	r	Quercus Robur (zomereik)	45 cm		10 m
41	w	Quercus Robur (zomereik)	75 cm		10 m	86	r	Quercus Robur (zomereik)	40 cm		10 m
42	r	Quercus Robur (zomereik)	60 cm		10 m	87	r	Quercus Robur (zomereik)	35 cm		8 m
43	w	Quercus Robur (zomereik)	70 cm		10 m	88	r	Quercus Robur (zomereik)	40 cm		9 m
44	w	Quercus Robur (zomereik)	75 cm		14 m	89	w	Quercus Robur (zomereik)	40 cm		8 m
45	w	Quercus Robur (zomereik)	80 cm								

Bouwplan



afb. 10

HOOFDSTUK VI. OVERLEG EN INSPRAAK.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het overleg op basis van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening opgenomen. De Provinciale Planologische Commissie heeft het voorontwerp plan twee maal besproken. In dit kader is alleen het eindadvies van 2 februari 1999 van belang. De desbetreffende brief is als bijlage bij deze toelichting gevoegd en voorzien van een gemeentelijk commentaar. Waar nodig zijn de stukken aangepast.

Op basis van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het concept voorontwerp plan ter inzage gelegd gedurende de periode 28 mei tot en met 24 juni 1998. In die periode bestond de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke zienswijzen bij burgmeester en wethouders. Verder is op 15 juni 1998 een informatiebijeenkomst gehouden. Het verslag van die avond is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Daarin is tevens het commentaar opgenomen op de schriftelijke inspraakreacties. In het algemeen bestaat voldoende draagvlak voor het bestemmingsplan.