

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING  
HET ZONNEHUIS TE DOORN  
(2<sup>DE</sup> CONCEPT)**

30 maart 2011  
100777 / Het Zonnehuis te Doorn  
PBO/118643

Coresta Healthcare bv  
P.O. Box 1650, 5602 BR EINDHOVEN  
T +31 (0)40 - 235 22 77  
KvK 17226892

Behandeld door:  
P.J. Bouwkamp en S.H.M.A. Kuijcks

## INHOUDSOPGAVE

Project 100777 / Het Zonnehuis te Doorn  
Betreft Ruimtelijke Onderbouwing Het Zonnehuis te Doorn

1	Voorwoord .....	1
2	Inleiding .....	3
	2.1 Locatie .....	3
	2.2 Doel van ruimtelijke onderbouwing .....	3
	2.3 Documenten .....	3
3	Aanleiding/ontwikkeling .....	4
4	Situatie.....	5
	4.1 Beschrijving huidige situatie .....	5
	4.2 Beschrijving nieuwe situatie .....	6
5	Beleid.....	9
6	Milieu .....	11
	6.1 Bodem .....	11
	6.2 Luchtkwaliteit .....	11
	6.3 Geluid .....	12
	6.4 Externe veiligheid .....	12
	6.5 Bedrijven en milieuzonering .....	13
7	Overige ruimtelijke aspecten .....	14
	7.1 Water .....	14
	7.2 Archeologie.....	14
	7.3 Flora en fauna .....	16
	7.4 Nee Tenzij Toets .....	18
	7.5 Verkeer en parkeren.....	21
	7.6 Financiële haalbaarheid .....	22
8	Vertaling in bestemmingsplan .....	24
	Bijlage A: Maatschappelijk belang van Woonzorgcentrum Het Zonnehuis.....	26
	Bijlage B: Document 'Zonnehuis te Doorn: Stedenbouwkundig Plan en Schetsontwerp .....	34
	Bijlage C: Archeologisch onderzoek op het terrein Zonnehuis te Doorn .....	35
	Bijlage D: Ecoscan QuaRijn Actualisatie Consequenties Flora en fauna wet.....	36
	Bijlage E: Nee Tenzij Toets Nieuwbouw Zorginstelling QuaRijn te Doorn .....	37
	Bijlage F: Onderzoek bedrijven en milieuzonering Zonnehuis te Doorn .....	38
	Bijlage G: Akoestisch onderzoek ten gevolge van wegverkeerslawaaï .....	39
	Bijlage I: Historisch bodemonderzoek Zonnehuis te Doorn .....	40
	Bijlage J: Luchtkwaliteitsonderzoek Het Zonnehuis .....	41

# 1 VOORWOORD

Voor u ligt de ruimtelijke onderbouwing van het nieuwbouwplan voor woonzorgcentrum Het Zonnehuis te Doorn, een locatie van stichting QuaRijn. Met dit plan realiseert QuaRijn een nieuwe voorziening voor ouderen met een zorgindicatie, waar zorg, wonen en welzijn eigentijds en integraal worden aangeboden.

Het Zonnehuis maakt al vanaf de jaren zeventig onlosmakelijk deel uit van het leven in en rondom Doorn. Al generaties lang weten cliënten, bezoekers, medewerkers en vrijwilligers hun weg naar Het Zonnehuis te vinden, waarmee zij de ontwikkeling van deze locatie met nadruk vorm en inhoud hebben gegeven.

Echter de huidige maatschappelijke ontwikkelingen als de toegenomen individualisering, de groeiende collectieve assertiviteit en de behoefte van zorgafhankelijke ouderen om de eigen levensstijl zolang mogelijk voort te kunnen zetten, hebben het zorgconcept van het 'oude Zonnehuis' achterhaald. Onder meer het gegeven dat zorgafhankelijke ouderen in groepen van dertig bij elkaar moeten wonen en moeten verblijven in meerpersoonskamers maken de functionele veroudering van deze locatie pijnlijk duidelijk en onderstrepen de urgentie hier nu snel verandering in te brengen.

Met de realisatie van het nieuwbouwplan wil stichting QuaRijn Het Zonnehuis voorzien van een nieuw elan, op basis van de implementatie van innovatieve en eigentijdse zorgconcepten. Het nieuwe Zonnehuis biedt de mogelijkheid voor zorgafhankelijke ouderen c.q. voor ouderen met een zorgindicatie, om de kwaliteit van leven zo optimaal mogelijk in te vullen met meer of minder ondersteuning. Differentiatie in zowel wonen, zorg als welzijn is onze inzet, zodat we onze cliënten zoveel mogelijk 'op maat' van dienst kunnen zijn. Trots zijn we op de nieuwe mogelijkheden voor tijdelijk verblijf, alsmede op de mogelijkheid voor echtparen om binnen Het Zonnehuis te wonen, waarbij één van beide partners over een zorgindicatie beschikt. Eindelijk komt er een einde aan het scheiden van echtparen op het moment dat één van beide (zwaar) zorgafhankelijk wordt. Onder meer de aanwezigheid van een huisartsenpraktijk, kinderdagverblijf, polikliniek en Kennis- en Behandelcentrum legt de basis voor een voorziening, die naadloos past binnen de ambitie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug met betrekking tot het realiseren van woonservicegebieden. Op deze wijze herijken wij tevens de functie van Het Zonnehuis binnen de Doornse gemeenschap c.q. binnen onze regio en zullen wij deze historische verankering nadrukkelijk onderstrepen en verder ontwikkelen.

Het nieuwe Zonnehuis betreft een ontwerp waar wij allemaal trots op zijn. Sfeervolle gebouwen, die op geheel natuurlijke en transparante wijze deel uitmaken van hun groene context, de beeldtaal van de Stichtse Lustwarande, die volledig tot haar recht is gekomen en dat allemaal in de oorspronkelijke glooiing van het terrein dat voor dit doel geheel is hersteld. QuaRijn is er trots op dit is gelukt tegen de achtergrond van het gegeven dat we grond terug hebben kunnen geven aan de natuur en dat we slechts gebruik hebben hoeven maken van grond die op dit moment al is bebouwd en/of is verhard. In deze context hebben wij ons programma van eisen kunnen realiseren, dat mede gegeven de noodzakelijke kwaliteitsstandaarden uiteraard wel enig volume noodzakelijk heeft gemaakt.

Aan de hand van de ruimtelijke onderbouwing die nu voor u ligt kunt u zich verder verdiepen in onze plannen, waarbij onder meer zal blijken dat de uitkomsten van de in het kader van dit project verplichte onderzoeken, geen enkele belemmering vormen voor de realisatie van onze ambities.

Rest ons nog af te sluiten met een woord van dank aan iedereen die zich de afgelopen periode heeft ingespannen om 'de vaart erin te houden', opdat wij nu dit plan kunnen presenteren.

Ad de Jong en Jan Roelofs  
Raad van Bestuur stichting QuaRijn

CONCEPT

## **2 INLEIDING**

### **2.1 LOCATIE**

Het Zonnehuis Doorn ligt aan de Bergweg te Doorn. Ten westen en zuidwesten ligt de bebouwing van het centrum van Doorn en in het noorden en oosten gaat het terrein van het Zonnehuis direct over in een bosstrook, die overgaat in de Kaapse Bossen. Ten zuiden van het terrein loopt de Leersumsestraatweg. Aan de overkant van deze weg ligt een wijk, een park en een bosgebied.

### **2.2 DOEL VAN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

Met de ruimtelijke onderbouwing wordt een basis gelegd voor de planologische ontwikkeling van de vervangende nieuwbouw van woonzorgcentrum Het Zonnehuis aan de Bergweg in Doorn.

### **2.3 DOCUMENTEN**

De volgende documenten hebben als basis gediend voor deze ruimtelijke onderbouwing:

- ArcheoMedia: Archeologisch onderzoek op het terrein Zonnehuis te Doorn (Rapport A11-010-F) (definitief) van februari 2011;
- Royal Haskoning: Ecoscan QuaRijn Actualisatie Consequenties Ffwet n.a.v. Wijziging Ontwerp (definitief) met kenmerk 9W5632 van 25 maart 2011;
- Royal Haskoning: Nee Tenzij Toets Nieuwbouw Zorginstelling QuaRijn te Doorn (definitief) met kenmerk 9W5632A0 van 30 maart 2011;
- Royal Haskoning: Onderzoek bedrijven en milieuzonering Zonnehuis te Doorn (definitief) met kenmerk 9W5618A0/N00002/903357/Rott van 23 februari 2011;
- Royal Haskoning: Het Zonnehuis te Doorn, akoestisch onderzoek ten gevolge van wegverkeerslawaai (concept) met kenmerk 9W5618.A0 van 28-3-2011;
- Royal Haskoning: Historisch bodemonderzoek Zonnehuis te Doorn (definitief) met kenmerk 9W5618A0/N00002/903357/Rott van 23-2-2011;
- Royal Haskoning: Luchtkwaliteitsonderzoek Het Zonnehuis (definitief) met kenmerk 9W95618.A0 van 23 februari 2011;
- Document 'Zonnehuis te Doorn: Stedenbouwkundig Plan en Schetsontwerp Landschappelijke Inbedding met kenmerk INDO1-CSG00006-01E van 28 februari 2011.

### 3 AANLEIDING/ONTWIKKELING

Stichting QuaRijn is een organisatie op de terreinen wonen, welzijn en zorg voor ouderen. Het werkgebied van QuaRijn loopt van Veenendaal tot Bunnik en van de A12 tot de Rijn/Lek. QuaRijn levert zorg en diensten van lichte huishoudelijke thuiszorg in de wijk tot zware residentiële verpleeghuiszorg voor specifieke doelgroepen.

Het Zonnehuis is een verpleeghuis waar bewoners, behorend tot specifieke doelgroepen, verblijven. Het Zonnehuis heeft grote afdelingen van 15 cliënten en een aantal vierpersoonskamers, veel tweepersoonskamers en slechts een beperkt aantal eenpersoonskamers. Bewoners beschikken niet over een eigen badkamer of toilet; alle sanitaire voorzieningen zijn voor algemeen gebruik. In de huidige tijd en maatschappij zijn dit soort woonomstandigheden niet meer acceptabel. Het Ministerie van VWS heeft dan ook per 2012 een verbod uitgevaardigd op gebruik van vierpersoonskamers (zie brief VWS kenmerk DLZ/KZ-U-3043217). Naar verwachting komt er binnen enkele jaren ook een verbod op twee persoonskamers. QuaRijn en Het Zonnehuis staan vierkant achter deze ontwikkelingen. In de huidige situatie hebben bewoners en bezoekers ook nauwelijks tot geen privacy. Het komt meer voor dan het QuaRijn lief is: cliënten die een behoefte hebben aan een verpleeghuisplaats - echt toe zijn aan opname - maar de opname alsmaar uitstellen omdat er nog geen eenpersoonskamer beschikbaar is. Dan breekt een zware tijd aan voor zowel de cliënt zelf als zijn omgeving, familie en mantelzorgers. Of de cliënt en de familie wijken uit naar elders, een ander verpleeghuis in een andere woonplaats/regio.

Het gebouw is oud en toe aan renovatie of nieuwbouw. Het vertoont steeds meer gebreken en voldoet niet (meer) aan de normen van vandaag, zoals bijvoorbeeld koeling in de zomer. Onderzoek heeft aangetoond dat renovatie niet haalbaar is. Hierdoor maakt QuaRijn bij iedere grotere reparatie, maatschappelijke of zorgontwikkeling - denk aan privacy, beveiliging middels domotica - weer de afweging gemaakt worden tussen de noodzaak voor cliënten en de financiële haalbaarheid in relatie tot de resterende levensduur van het gebouw.

Hartekreet: als Het Zonnehuis nog langer in de huidige vorm door moet gaan, ontstaat er leegloop aan de kant van Het Zonnehuis en een grote wachtlijst van cliënten die niet in hun eigen woonplaats/regio terecht kunnen. Dat kan leiden tot schrijnende situaties bij de mensen thuis.

## 4 SITUATIE

### 4.1 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Het Zonnehuis is in de jaren zeventig van de vorige eeuw gebouwd in de bossen tegen de oostrand van Doorn als verpleeghuis. Het gebouw en zijn omgeving ademen de sfeer van die tijd. Termen als massief en introvert karakteriseren de gebouwen. De compositie van gebouwen in neutrale instellingsarchitectuur zoekt geen contact met de omgeving. Het complex lijkt letterlijk neergeploft op de locatie en had bij wijze van spreken ook op een ander plek kunnen landen. Vanaf de Leersumsestraatweg (N225) is het complex 's zomers verstopt achter het groen.

Het bestaand verpleeghuis is een verzameling van met elkaar verbonden gebouwen, met elk hun eigen functie, gesitueerd in een sterk geaccidenteerd terrein (zie afbeelding 4). Het hoogteverschil tussen de hoofdentree van het Zonnehuis en de ingang van de voormalige zusterflat is circa 8 meter.

Vanaf de Leersumsestraatweg is het hoge somatisch verpleeghuis duidelijk zichtbaar. Aan de voorzijde van dit gebouw zijn de recreatieruimte van Het Zonnehuis (afbeelding 1) en de polikliniek gesitueerd. Vanwege het sterk geaccidenteerde terrein is de polikliniek vanaf de Leersumsestraatweg niet zichtbaar.



Afb. 1: recreatieruimte en somatische verpleeghuis. Afb. 2: Paviljoens met accenten

Achter het somatisch verpleeghuis is het verpleeghuis voor bewoners met een indicatie psychogeriatric (dementerend). Dit deel van Het Zonnehuis kenmerkt zich door de paviljoenachtige structuur. De paviljoens tellen, mede afhankelijk van de ligging en de functie, 1 of 2 bouwlagen en hebben een hoogte van minimaal 4 meter. De paviljoens van 1 bouwlaag zijn voorzien van de nodige accenten, zoals lichtkappen, technische ruimtes en facilitaire ruimtes (afbeelding 2).

Aan de noordzijde van het terrein staat de voormalige zusterflat; een gebouw van 2 bouwlagen. Dit gebouw is nu in gebruik als opleidingscentrum voor de gehele Stichting QuaRijn.

Op het terrein zijn ook nog kleine losstaande gebouwen gelegen, zoals bijvoorbeeld het dierenverblijf.

In Het Zonnehuis wonen ruim 185 bewoners met een zware zorgvraag. Hieronder staat een overzicht van de cliënt-/doelgroepen gebruik maken van de zorg- en dienstverlening van Het Zonnehuis:

- cliënten met dementie;
- cliënten met ernstige fysieke beperkingen;

- cliënten die nog een korte tijd te leven hebben en die geen behandeling meer ontvangen; palliatieve terminale zorg geheten;
- cliënten met een behoefte aan revalidatie na bijvoorbeeld een hersenbloeding of heupoperatie;
- cliënten met ernstige fysieke problemen en een chronisch psychiatrisch ziektebeeld;
- cliënten met Niet Aangeboren Hersenletsel (NAH). Dit kan het gevolg zijn van een ongeluk of zijn ontstaan door een aantasting van de hersenen, bijvoorbeeld als een gevolg van drankverslaving (ziekte van Korsakov).

Het Zonnehuis biedt daarnaast huisvesting voor de polikliniek Diakonessenhuis en de huisartsenpraktijk van DokPlus.

Het Zonnehuis kan, als gevolg van de verouderde gebouwstructuur, niet meer inspelen op veranderingen in de zorg en verpleging. De gebouwen voldoen al geruime tijd niet meer aan de bouwkundige eisen en normen die gelden voor de ouderenzorg. Uit onderzoek naar renovatie van de bestaande gebouwen blijkt dat renovatie technisch en financieel niet haalbaar is. Bovendien is er een stijgende vraag naar verpleeghuiszorg en het verbiedt van het Ministerie van VWS op vier- en driepersoonskamers vanaf januari 2012. Nieuwbouw van Het Zonnehuis is noodzakelijk om de inwoners van de gemeente Utrechtse Heuvelrug goede verpleeghuiszorg te kunnen bieden. realiseren.

## **4.2 BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE**

### **4.2.1 *Ruimtelijke context: De Stichtse Lustwarande***

Niet alleen de zorgcontext is gewijzigd, ook de ruimtelijke kaders hebben zich in de loop der tijd doorontwikkeld. De vernieuwing van Het Zonnehuis is geen op zichzelf staande opgave. In ruimtelijke zin is het door zijn ligging en omvang onderdeel van een reeks van ensembles die dit deel van de Heuvelrug karakteriseert. In het verleden zijn vanaf de 17e eeuw op de overgang van heuvelrug naar rivierengebied talloze “voornamen” gebouwen en gebouwcomplexen gerealiseerd, die gekenmerkt worden door een ensemblebenadering waarbij gebouwen en het landschap in samenhang zijn ontwikkeld met als resultaat een hoge ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen op dit deel van de Heuvelrug dienen een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit die de Stichtse Lustwarande kenmerkt.

Het huidige Zonnehuis staat ver af van de doelstellingen van de Stichtse Lustwarande. Het gebouw mist een aansprekende architectuur; het is introvert en keert zich bijna af van het landschap, de oorspronkelijke terreinmorfologie is niet leesbaar, het nodigt niet uit tot recreatief medegebruik.

Voor de nieuwe situatie is gekozen voor een opzet waarbij zorg, wonen en maatschappelijke dienstverlening ook in ruimtelijke zin bijdraagt aan het concept van de Stichtse Lustwarande.



De bebouwingscompositie bestaat uit een hoofdgebouw, twee bijgebouwen en een 'folly'. Het hoofdgebouw wordt gekenmerkt door een hoogteaccent dat is gesitueerd in de as van Schoonoord. Deze as legt de relatie tussen beide 'lustoorden' en vormt de formele toegang tot het Zonnehuis. Het hoofdgebouw kent twee vleugels die letterlijk het voorterrein omarmen en zich oriënteren op de parkachtige omgeving ten zuiden van de N225. Door de as en deze ruimtelijke oriëntatie wordt het Zonnehuis onderdeel van een groter ruimtelijk geheel: de Stichtse Lustwarande. Het groene voorterrein wordt als een flauwe hellend uitgevoerd waardoor landschap en gebouw in elkaar overgaan. De verschillende gebouwen kennen vloerpeilen die samenhangen met de oorspronkelijke helling van het landschap.

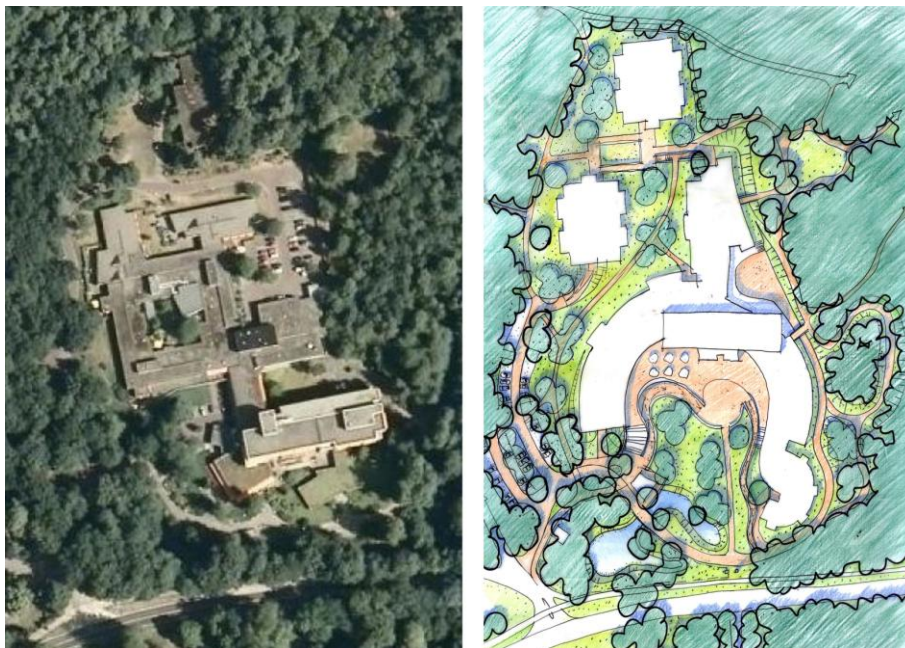


Afb. 3: Sfeerimpressie van hoofdgebouw en bijgebouwen (folly ontbreekt)

Achter het hoofdgebouw bevinden zich twee bijgebouwen. Deze identieke gebouwen zijn bescheiden qua omvang en positie. De oriëntatie is afgestemd op de optimale bezonning van de wooneenheden binnen deze gebouwen. Op het voorterrein bevindt zich een bijzonder gebouwtje: het "theehuis" als icoon van de landschapsstijl. Het "theehuis" heeft de functie van dagopvang voor bewoners van Het Zonnehuis of een andere maatschappelijke functie, zoals bijvoorbeeld kinderopvang.

#### 4.2.2 De landschappelijke uitwerking

Gestreefd is naar behoud van bestaande waardevolle bomen. Een groot deel van het terrein is wat dit betreft belemmeringsvrij vanwege de bestaande bebouwing. De nieuwe bebouwing staat voor het grootste deel op de plaats van de bestaande bebouwing of bestaand parkeerterrein (zie afbeelding 4). De bosranden aan de oost-, noord- en westzijde blijven in tact. Met name in het zuid- en zuidwestelijke deel van de locatie bevindt zich een groot aantal als waardevol betitelde bomen die grotendeels behouden blijven. Een aantal bomen zal moeten wijken om de plannen te kunnen realiseren (zie rapport Ecoscan). De nieuwe opzet biedt mogelijkheden tot groencompensatie.



Afb. 4: Overzichtsfoto bestaande (links) en landschappelijke uitwerking nieuwe situatie

De sfeer die voor ogen staat is die van gebouwen in een parkachtige omgeving die naar de randen toe een nog meer natuurlijk karakter krijgt. Waar mogelijk staan de gebouwen “met de voetjes in het groen”, waardoor het landschap letterlijk de gebouwen raakt. De middelen zijn overzichtelijk: licht glooiende grazige open delen met solitaire bomen en boomgroepen en op speciale plekken, zoals entrees en bij terrassen, sierheesters en vaste planten borders.

In de richting van de bestaande bosranden krijgt de omgeving een natuurlijker karakter met mantel en zoomvegetaties die voedsel-, schuil- en nestgelegenheid bieden. Op zuid geëxposeerde hellingen zullen zandige situaties worden ontwikkeld. De terreininrichting zal zodanig worden uitgewerkt dat mitigerende maatregelen ten behoeve van flora en fauna een plek krijgen.

Ook in het verlichtingsplan wordt uitgegaan van faunavriendelijke oplossingen. Hierbij kan worden gedacht aan groene led-verlichting.

### **4.2.3 Functies in de gebouwen**

In de gebouwen zijn verschillende maatschappelijke functies gehuisvest. In het voorliggend schetsontwerp hebben de bijgebouwen op het achterterrein de functie van groepswoonruimten voor de bewoners met indicatie psychogeriatric (demeterend) van de bestaande paviljoens. In de nadere uitwerking van de plannen kunnen de functies binnen de gebouwen nog wijzigen, echter passend binnen de functies van het bestemmingsplan.

In de zijvleugels van het hoofdgebouw zijn de verpleegappartementen en de polikliniek gesitueerd. Het centrale deel van het hoofdgebouw is bestemd voor de algemene functies en ontmoetingsfuncties van Het Zonnehuis. Op de verdiepingen van dit gebouw bevinden zich de bewonerskamers voor de "kortverblijvende" bewoners.

De vervangende nieuwbouw van het Zonnehuis biedt woonruimte aan 149 bewoners met privé woonruimte en privé sanitaire ruimte, in een groepswooning. Daarnaast zijn in dit schetsontwerp 44 verpleegappartementen opgenomen. In de bijlage "Stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking" staan de plattegronden van het schetsontwerp met functies weergegeven.

## **5 BELEID**

In hoofdstuk 2 van de toelichting op het bestemmingsplan Buitengebied Doorn 2010, waar het project vervangende nieuwbouw Het Zonnehuis deel uitmaakt, is het actuele beleidskader geschetst. In dit hoofdstuk staat een beknopte toelichting op het actuele beleidskader en staat aangegeven hoe in dit project hiermee is omgegaan. De beknopte toelichting is geen toelichting op alle beleidsaspecten zoals die in hoofdstuk 2 van de toelichting staat beschreven.

### **5.1.1 Rijksbeleid**

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen.

In de Nota Ruimte zijn diverse beleidsvelden integraal benaderd. Voor dit bestemmingsplan is relevant:

- Anticiperen op en meebewegen met water. In paragraaf 7.1 staat in toelichting aan de hand van de zogenaamde "watertoets";
- Investeren in de kwaliteit van de natuur. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 7.3, Flora en Fauna.;
- Landschap ontwikkelen met kwaliteit. Een toelichting op het landschappelijk ontwerp staat beschreven in paragraaf 4.2.

Het een deel van de locatie ligt buiten de zogenaamde "rode contour" en in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit wordt in het provinciaal beleid verder uitgewerkt.

Het ministerie van VWS werkt al sinds 2002 aan het verbeteren van de privacy in verpleeghuizen. Vanaf 1 januari 2012 is het wettelijk niet meer toegestaan om cliënten op een 4- of 3-persoonskamer verpleeghuiszorg aan te bieden. Daarnaast bevordert het ministerie van VWS het scheiden van wonen en zorg, om de diversiteit en de kwaliteit van wonen een impuls te geven. Het invoeren van de zogenaamde normatieve huisvestingscomponent is hiervoor een eerste aanzet.

### **5.1.2 Provinciaal beleid**

Bij besluit van 13 december 2004 hebben Provinciale Staten van Utrecht het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld. In het streekplan staan de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vermeld.

In het streekplan is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) planologisch verankerd. De EHS bestaat uit een netwerk van zowel bestaande als nog te ontwikkelen natuurgebieden, tussenliggende agrarische gebieden met natuurwaarden en verbindingen daartussen. Zij is onderverdeeld in onder andere bestaande natuur, nieuwe natuur, overige gebieden (EHS-overig) en ecologische verbindingzones. De EHS, inclusief de gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet, en de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn op basis van het streekplan begrensd met een zogeheten 'groene contour' (zie kaart 'Gebieden binnen groene contouren'). Binnen de groene contour geldt het 'nee, tenzij'-regime en kan op gebiedsniveau de saldobenadering toegepast worden.

QuaRijn heeft een "nee-tenzij" onderzoek laten uitvoeren. De samenvatting hiervan staat in paragraaf 7.3 Flora en Fauna. De saldobenadering is niet van toepassing, omdat de locatie niet in de 'groene contour' is gesitueerd.

### **5.1.3 Regionaal beleid**

Het buitengebied van Doorn is voor een groot deel onderdeel van de Stichtse Lustwarande. De vele landgoederen en buitenplaatsen zijn het fundament van de Stichtse Lustwarande. De visie voor de Lustwarande is beschreven in de beleidsstukken 'Visie voor de Stichtse Lustwarande' en 'Identiteitsonderzoek Stichtse Lustwarande'.

De visie vormt ondermeer het een handvat voor partijen die in het gebied willen investeren op een manier, die past bij de kwaliteiten van de Stichtse Lustwarande. De visie analyseert de opbouw van de Lustwarande en beschrijft het streefbeeld voor de toekomst.

De locatie van Het Zonnehuis maakt onderdeel uit van de Stichtse Lustwarande. QuaRijn is bereid te investeren in de kwaliteit die nodig is om aan het streefbeeld van de Stichtse Lustwarande te voldoen. Dit staat beschreven in paragraaf 4.2

### **5.1.4 Gemeentelijk beleid**

Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de welstandsnota uit 2008. De nota beschrijft het welstandsbeleid en fungeert als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van bouwvergunningen. De nieuwbouwplannen van Het Zonnehuis vallen in het deel Buitengebied Doorn - beboste Heuvelrug van de welstandsnota.

In het vervolg van het project zal QuaRijn in overleg gaan met de welstandscommissie over de welstandsaspecten van dit plan.

Het beleid van de gemeente voor het aspect verkeer (waaronder het parkeren van auto's en fietsen) staat beschreven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan van 10 juli 2010.

## **6 MILIEU**

Hierna is een beknopte samenvatting gegeven van de uitgevoerde onderzoeken, die met betrekking op de ontwikkeling van de nieuwbouwplannen van Het Zonnehuis, zijn uitgevoerd. Het betreft onderzoeken op het gebied van bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering.

### **6.1 BODEM**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft Royal Haskoning een vooronderzoek op basis van de NEN 5725 uitgevoerd. Dit vooronderzoek geeft inzicht in de geschiedenis van de locatie, de huidige situatie, informatie uit de milieuvergunningen en bodeminformatie. Het doel is om na te gaan in hoeverre de huidige bodemkwaliteit past bij de functie die het gebied krijgt in het bestemmingsplan.

Indien (grond)werkzaamheden uitgevoerd gaan worden zal QuaRijn de locaties van bovengrondse tanks laten inspecteren en hiervoor een bodemonderzoek uit laten voeren. De overige locatie is niet verdacht voor het voorkomen van bodemverontreiniging.

Zodra er een bouwvergunning wordt aangevraagd zal QuaRijn een verkennend onderzoek uit laten voeren.

Op basis van de beschikbare gegevens concludeert Royal Haskoning dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen (huidige) gebruik als zorginstelling. De aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige gebruik.

### **6.2 LUCHTKWALITEIT**

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit “niet in betekende mate” en de Regeling “niet in betekende mate”. In het Besluit “niet in betekende mate” is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden.

Doorvertaald betekent dat meer dan 1,2 microgram per m<sup>3</sup> wordt aangemerkt als in betekende mate. In de Regeling niet in betekende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

Voor de herontwikkeling van het Zonnehuis is een luchtonderzoek uitgevoerd. De gevolgde methodiek en de uitkomsten zijn juist bevonden door de Milieudienst.

Uit het luchtonderzoek blijkt dat de grenswaarden voor de concentraties stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden en er wordt voldaan aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer en het Besluit gevoelige bestemmingen.

Uit de luchtkwaliteitskaarten van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht blijkt dat de grenswaarden in het plangebied niet worden benaderd. Dit betekent dat er wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening, ongeacht het soort functie dat hier wordt gerealiseerd.

### 6.3 GELUID

In opdracht van QuaRijn heeft Royal Haskoning, in het kader van het nieuwbouwplan 'Het Zonnehuis', akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is onderzocht of de nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemming ( verpleegtehuis/ zorgappartementen) volgens de bepalingen in de Wet geluidhinder kan worden gerealiseerd.

Vanwege het verkeerslawaaï van de Leersumsestraatweg (N225) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De hoogste geluidbelasting van 56 dB wordt berekend op beoordelingspunt 82 (zie bijlage G). De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoet van financiële en landschappelijk aard, heeft de gemeente een besluit hogere waarden in het bestemmingsplan opgenomen. In dit besluit staan de maatregelen beschreven, waaraan het definitieve bouwplan dient te voldoen. Zo zal QuaRijn, bij de functie van appartementen, de gevel en balkons met voldoende geluidwering realiseren, door bijvoorbeeld het toepassen van dichte balkonbalustrades en harmonica beglazing op de balustrade. In de nadere uitwerking van de plannen zal QuaRijn met akoestisch onderzoek aantonen, dat de genomen maatregelen voldoen aan het besluit hogere waarden.

### 6.4 EXTERNE VEILIGHEID

Het externe veiligheidsbeleid is een onderdeel van het integrale veiligheidsbeleid dat de totale breedte van de veiligheidsketen omvat en heeft betrekking op de preventieve aspecten van de veiligheidsketen. Het betreft alle soorten van veiligheid ten aanzien waarvan het openbaar bestuur verantwoordelijkheid draagt. Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen en het transport van gevaarlijke stoffen.

Royal Haskoning heeft in opdracht van QuaRijn het onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. De Milieudienst Zuidoost Utrecht heeft het rapport beoordeeld en is akkoord met het rapport.

De beoordeling van de externe veiligheid met betrekking tot het Zonnehuis in Doorn leidt tot de volgende conclusies:

- Inrichtingen waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, water of door leidingen is binnen een straal van 200 meter niet aan de orde;
- Voor de rijksweg N225, die op een afstand van ruim 20 meter van het terrein van het Zonnehuis ligt, is geen PR10<sup>-6</sup> contour van toepassing (berekening uit 2002). De Milieudienst Zuidoost Utrecht heeft dit mondeling bevestigd voor de huidige situatie (2011). Verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de planvorming.

## 6.5 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

In opdracht van QuaRijn heeft Royal Haskoning een onderzoek Bedrijven en Milieuzonering uitgevoerd.

Een onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' richt zich op hinder van (bedrijfs-)activiteiten in algemene zin. Door de hinder van milieubelastende functies in kaart te brengen kan een goede afweging worden gemaakt of milieugevoelige functies op een bepaalde locatie wel of niet worden toegestaan. Het woon- en leefklimaat van de milieugevoelige functie wordt daarbij afgewogen tegen de mogelijkheden voor uitoefening van de milieubelastende activiteiten.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft.

De nieuwe bebouwing ligt nagenoeg op dezelfde locatie als de bestaande bebouwing. Potentiële hinder als gevolg van milieubelastende activiteiten in de omgeving is in de toekomstige situatie dan ook niet anders dan in de huidige situatie.

Aangezien de enige nieuwe functie (kinderdagopvang) net als de bestaande functie verpleeghuis) in categorie 2 valt, kan de conclusie worden getrokken dat ook de milieuhinderlijke activiteiten in de toekomstige situatie gelijk blijven. Er valt in de toekomstige situatie niet meer hinder te verwachten van het Zonnehuis dan in de huidige situatie.

Aanvullend kan gesteld worden dat het Zonnehuis op een passende afstand van hindergevoelige functies is gelegen. De publicatie van de VNG geeft voor milieubelastende activiteiten in categorie 2 een richtafstand van 30 meter, waarbij hinder ten opzichte van een 'rustige woonwijk' niet te verwachten is. Aangezien de woningen aan de Bergweg op 60 tot 70 meter afstand van de bebouwing van het Zonnehuis af staan, wordt ruimschoots aan deze afstand voldaan.

De kinderopvang vindt niet plaats in de avond- en nachturen. Er is geen bovenmatige hinder te verwachten van het kinderdagverblijf voor de functie van verpleeghuis. QuaRijn kiest voor 'leven in de brouwerij', vanwege het welzijnsaspect van de bewoners. QuaRijn zal echter in de nadere uitwerking van de plannen aandacht besteden aan de geluidsisolatie tussen deze functies.



## 7 OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

### 7.1 WATER

De zandige bodem in het plangebied maakt het mogelijk dat schoon hemelwater niet wordt afgevoerd, maar ten gunste komt aan de grondwatervoorraad. Voorzieningen als grindkoffers en wadi's worden getroffen om dit proces te optimaliseren. De vergrote vijver kan een rol spelen om als buffer te fungeren. Via greppels of wadi's wordt het water oppervlakkig naar de vijver gevoerd. De bestaande vijver wordt vergroot en omgevormd tot onderdeel van de parkachtige omgeving.

Het aspect water heeft geen negatieve gevolgen voor de haalbaarheid van de ontwikkeling. QuaRijn zal in het vervolg van de planuitwerking het aspect water ter goedkeuring aan het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden voorleggen.

### 7.2 ARCHEOLOGIE

Het archeologisch onderzoek op het terrein Zonnehuis is uitgevoerd door bureau ArcheoMedia. Het concept onderzoek is beoordeeld door de gemeentelijke archeoloog. De opmerkingen en aanvullingen van de gemeente zijn in de definitieve rapportage opgenomen.

De ingrepen beperken zich tot een strook van 15 meter rondom de huidige bebouwing. In het plan wordt de oorspronkelijke glooiing van het terrein hersteld. Er zullen parkeerkelders aangelegd worden en ook zal de vijver vergroot worden.

De onderzoekslocatie is gelegen op de zuidflank van de Utrechtse heuvelrug. Stuwwallen hebben een hoge archeologische trefkans. Deze trefkans geldt niet zozeer voor sporen van bewoning: bewoning vond vooral plaats rondom de stuwwallen. Tijdens het laat- Neolithicum, de bronstijd en mogelijk de ijzertijd werden op de stuwwal grafheuvels opgeworpen. Op de onderzoekslocatie kunnen off-site fenomenen en vondsten aangetroffen worden van nederzettingen rondom de stuwwal, uit de periode laat Neolithicum – ijzertijd en vondsten die verband houden met de grafheuvels op de stuwwal.

Naast archeologische resten uit de hiervoor genoemde periode kunnen er ook off-site fenomenen zoals begravingen zonder grafheuvels worden aangetroffen uit de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen.

Indien holtpodzolbodems in het stuwwalzand worden aangetroffen, blijft de trefkans op het voorkomen off-site fenomenen en vondsten van nederzettingen rondom de stuwwal uit de periode laat- Neolithicum- ijzertijd en vondsten die verband houden met grafheuvels op de stuwwal hoog. Of er nog archeologische resten aanwezig zijn, hangt af van de intactheid van het bodemprofiel. Op de locatie is momenteel bebouwing aanwezig. Mogelijk is bij de bouw ervan het bodemarchief reeds gedeeltelijk verstoord.

De gedeeltelijke ligging van de onderzoekslocatie op sandr- afzettingengeeft een verwachting op sporen van jagers en verzamelaars uit de steentijd (laat- Paleolithicum tot en met het Mesolithicum). Eventueel aanwezige sporen of vondsten bevinden zich in de top van de sandrafzettingen direct onder het aanwezige dekzand. Resten die verwacht kunnen worden zijn vuursteenvindplaatsen of de resten van tijdelijke jachtkampjes.



De oorsprong van de naam van het dorp (Thormhe(i)m) en de vondst van een mogelijke offerplaats uit de vroege middeleeuwen (Vikingen) en de nabijheid van Dorestad (Wijk bij Duurstede) geven een middelhoge verwachting op sporen uit de vroege middeleeuwen. Dit wordt versterkt door de vondst van Karolingisch en Merovingisch aardewerk in het dorp zelf. Uit de late middeleeuwen zijn geen vondsten bekend in de directe omgeving. Ten oosten van de onderzoekslocatie zijn Franse heuvels aangetroffen die dateren uit de 18e-19e eeuw. Op de onderzoekslocatie was tot 1900 geen bebouwing aanwezig, wel paden/ infrastructuur. Vanaf 1900 was bebouwing (1900-1966) aanwezig langs de zuidoostzijde maar deze is waarschijnlijk al, gedeeltelijk, verdwenen met de bouw van de huidige bebouwing.

Gelet op de mogelijke verstoring door de huidige bebouwing en mogelijke erosie van de stuwwal is de kans op resten uit de periode laat-Paleolithicum tot en met de late middeleeuwen middelhoog. Hetzelfde geldt voor sporen van bebouwing uit de Nieuwe tijd. De archeologische verwachting op het aantreffen van infrastructuur uit de Nieuwe tijd is middelhoog. Archeologische vondsten en sporen zijn in podzolbodems te verwachten onder de A-horizont. Omdat de mogelijk aan te treffen resten waarschijnlijk uit off-site fenomenen bestaat is de vondstdichtheid waarschijnlijk laag.

De kans op het aantreffen van vondsten van organisch materiaal en van paleo-ecologische resten is sterk afhankelijk van de bodemgesteldheid ter plaatse. Onverbrande vondsten van organisch materiaal en paleo-ecologische resten zullen over het algemeen slechts beneden de grondwaterspiegel kunnen worden aangetroffen. Door de lage grondwaterstand zullen voornamelijk aardewerk, (vuur)stenen artefacten en houtskool en eventueel metaal bewaard zijn gebleven. Verbrande vondsten van organisch materiaal en paleo-ecologische resten kunnen daarnaast ook in grondsporen worden aangetroffen.

ArcheoMedia vermeldt in het rapport dat (op basis van dit bureauonderzoek) archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek noodzakelijk geacht wordt, omdat voor alle perioden een middelhoge verwachting geldt. Dit om te kijken of de bodemopbouw intact is en om de daadwerkelijke aan- of afwezigheid van archeologische sporen en vondsten te toetsen met het oog op mogelijke planaanpassingen. Zonder verder onderzoek kan alleen behoud *in situ* worden aanbevolen. QuaRijn zal, bij de nadere uitwerking van de plannen, een Plan van Aanpak voor de uitvoering van een booronderzoek ter toetsing aan de gemeente Utrechtse Heuvelrug voorleggen, een en ander conform de richtlijnen van de provincie Utrecht. Bij aanvraag van de bouwvergunning zal QuaRijn de hiervoor benodigde onderzoeken aanleveren.

### **7.3 FLORA EN FAUNA**

Royal Haskoning heeft in opdracht van QuaRijn een: Ecoscan uitgevoerd.

#### **7.3.1 Ligging en omschrijving plangebied**

Het Zonnehuis Doorn ligt aan de Bergweg te Doorn. Ten westen en zuidwesten ligt de bebouwing van Doorn en in het noorden en oosten gaat het terrein van het Zonnehuis direct over in de Kaapse Bossen. De Kaapse bossen zijn onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten zuiden van het terrein loopt de Leersumsestraatweg. Aan de overkant van deze weg ligt een wijk, een park en een bosgebied. Het verpleegtehuis ligt in een bosrijk gebied.

#### **7.3.2 Ontwerp**

De bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw en twee bijgebouwen. Het hoofdgebouw kent twee vleugels die letterlijk het voorterrein omarmen en zich oriënteren op de parkachtige omgeving ten zuiden van de Rijksweg. Door de as en deze ruimtelijke oriëntatie wordt het Zonnehuis als natuurlijk onderdeel van een groter ruimtelijk geheel: de Stichtse Lustwarande. Het groene voorterrein wordt als een flauw hellend terrein uitgevoerd waardoor landschap en gebouw in elkaar overgaan. In dit plan wordt nu bebouwbaar terrein 'teruggegeven' aan de natuur.

#### **7.3.3 Behoud bestaande waardevolle bomen**

In het ontwerp is gestreefd naar behoud van bestaande waardevolle bomen. Een groot deel van het terrein is wat dit betreft belemmeringsvrij vanwege de bestaande bebouwing. Met name in het zuid- en zuidwestelijke deel van de locatie bevindt zich een groot aantal als waardevol betitelde bomen die grotendeels behouden blijven. Een gering aantal bomen zal moeten wijken om de plannen te kunnen realiseren. Uiteraard worden nieuwe bomen geplant.

De middelen zijn overzichtelijk: licht glooiende grazige open delen met solitaire bomen en boomgroepen en op speciale plekken, zoals entrees en bij terrassen, sierheesters en vaste planten borders. In de richting van de bestaande bosranden krijgt de omgeving een natuurlijker karakter met mantel en boomvegetaties die voedsel-, schuil- en nestgelegenheid bieden. Op zuid geëxposeerde hellingen zullen zandige situaties worden ontwikkeld. De terreininrichting zal zodanig worden uitgewerkt dat mitigerende maatregelen ten behoeve van flora en fauna een plek krijgen.

Ook in het verlichtingsplan wordt uitgegaan van faunavriendelijke oplossingen.

#### **7.3.4 Voorkomen, mitigatie en effecten streng beschermde soorten**

##### **Planten**

Tijdens de veldbezoeken in het onderzoeksgebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen.

##### **Zoogdieren**

Samenvatting aandachtspunten beschermde soorten.

In onderstaande tabel staan de soorten waarmee tijdens de bouw en vooral de sloop rekening moet worden gehouden om overtredingen van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet te voorkomen. In de derde kolom staat aangegeven hoe dit het beste gedaan kan worden.

Soort	Functiegebied	Actie
Eekhoorn	Foerageergebied / vaste verblijfplaatsen	Bij bouwwerkzaamheden in de winter of zomer is controle op verblijfplaatsen nodig. Bij aantreffen nest dient activiteit tot na de winter uitgesteld te worden.
Gewone dwergvleermuis	Kraamkolonie van ongeveer 150 individuen, paarverblijfplaatsen, winterverblijfplaatsen, foerageergebied, vliegroute	Mitigerende maatregelen tijdens de bouw, en d.m.v. compensatie (zie volgend paragraaf) zorgdragen voor een alternatief onderkomen. De methode dient beschreven te worden in een ecologisch werkprotocol en compensatieplan. Dit zal waarschijnlijk een voorwaarde voor verlening van een ontheffing zijn.
Laatvlieger	Jachtgebied Behoud oude grove dennen. Hazelworm Niet geheel uit te sluiten onderdeel van leefgebied	Niet geheel uit te sluiten tijdelijke verstoring. Kan voorkomen worden door het laten liggen van dood hout en vergraven van grond nabij de bosrand plaats te laten vinden in mei t/m oktober.
Vogels tijdelijke nesten in het broedseizoen	Broedplaatsen over het hele terrein verspreid	Werken buiten het broedseizoen. Dit varieert per soort, maar loopt ongeveer van half maart t/m juli.

Afb. 6: Samenvatting aandachtspunten beschermde diersoorten

#### *Algemeen beschermde soorten*

Naast de overige en streng beschermde soorten leven er veel algemeen beschermde soorten op het terrein. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden: hiervoor geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling). Wel dienen verzachtende en schadebeperkende maatregelen te worden genomen. Iedereen dient namelijk aan de zorgplicht te voldoen: er moet altijd getracht worden de schade te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Er leven voornamelijk veel algemeen beschermde zoogdieren (diverse muissorten, mol, egel, ree en vos) op of in de omgeving van het plangebied. Door struwelen en bos in de maanden augustus en september te verwijderen, hebben deze diersoorten de mogelijkheid het gebied te ontvluchten. In die periode zijn de dieren het meest mobiel (geen winterslaap of nest met jongen). Door zorg te dragen voor het herstel van overgangsvegetaties van open terrein naar bos (mantel- en zoomvegetaties) kunnen dezelfde of zelfs betere omstandigheden gecreëerd worden als die vóór de nieuwbouw aanwezig waren. Hier kunnen veel verschillende soorten van profiteren.

Daarnaast leven er enkele groene en bruine kikkers in de vijver. De terreininrichting heeft zich tot op heden geconcentreerd op de locaties van de gebouwen. Bij de terreininrichting kan rekening worden gehouden met deze soorten door de oude vijver te behouden of een nieuwe vijver aan te leggen.

#### **7.3.5 Juridische consequenties en ontheffing flora- en faunawet**

Alleen voor de gewone dwergvleermuis is voor uitvoering van het project een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.

Op basis van eerdere onderzoeken is reeds een ontheffing aangevraagd voor het verstoren en vernietigen van vaste rust- en verblijfsplaatsen van gewone dwergvleermuis. Deze ontheffing is oktober 2008 verleend en is tot augustus 2014 geldig.

Aan de ontheffing voor de gewone dwergvleermuis zijn een aantal specifieke voorwaarden verbonden. Deze specifieke voorwaarden zijn in het rapport 'Ecoscan QuaRijn Actualisatie Consequenties Ffwet n.a.v. Wijziging Ontwerp (Eindconcept)' met kenmerk 9W5632 van 9 februari 2011 genoemd.

### **7.3.6 Effecten als gevolg gewijzigd ontwerp**

Wanneer door wijziging in het ontwerp voor Het Zonnehuis niet meer aan bovengenoemde voorwaarden kan worden voldaan zal er mogelijk een nieuwe of aangepaste ontheffing Flora- en faunawet aangevraagd moeten worden voor de gewone dwergvleermuis. In dat geval zal een aangepast mitigatie- en compensatieplan opgesteld moeten worden voor de vleermuizen omdat in het dit plan uitgegaan is van het laten staan van een deel van het hoofdgebouw tijdens de nieuwbouw. Voor de overige soortgroepen zullen de effecten als gevolg van het gewijzigde ontwerp niet wijzigen. Voorafgaand aan de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol en - werkkaart opgesteld worden (met daarin de aanwijzingen uit dit rapport). Deze ecologisch werkprotocol en - werkkaart dienen op de bouwlocatie aanwezig te zijn.

### **7.3.7 Conclusie Ecoscan**

Alleen voor de gewone dwergvleermuis is een ontheffing noodzakelijk als gevolg van het planvoornemen. Deze ontheffing is reeds in bezit van QuaRijn en hierin staan specifieke voorwaarden. Wanneer door de wijziging in het ontwerp voor de zorginstelling Zonnehuis niet meer aan deze voorwaarden kan worden voldaan zal er mogelijk een nieuwe of aangepaste ontheffing Flora- en faunawet aangevraagd moeten worden voor de gewone dwergvleermuis. In dat geval zal een aangepast mitigatie- en compensatieplan opgesteld moeten worden voor de vleermuizen omdat in het oude plan uitgegaan is van het laten staan van een deel van het hoofdgebouw tijdens de nieuwbouw. Maatwerk is hierin mogelijk zodat er vooralsnog geen reden is om aan te nemen dat een nieuwe of aangepaste ontheffing van de Flora- en faunawet niet zal worden verleend.

Voor de overige soortgroepen zullen de effecten als gevolg van het gewijzigde ontwerp niet wijzigen. De mitigerende maatregelen uit hoofdstuk 4 volstaan voor deze soortgroepen om effecten te voorkomen/minimaliseren.

QuaRijn zal het Ecologisch werkprotocol voor de realisatiefase met de ecoloog van Royal Haskoning afstemmen en de vanuit de ecologie benodigde maatregelen treffen.

## **7.4 NEE TENZIJ TOETS**

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Als gevolg van de sloopwerkzaamheden en nieuwbouw worden eventuele effecten op de ecologische waarde en functionaliteit van de EHS zoveel als mogelijk uitgesloten. Binnen de Provincie Utrecht dient, bij ontwikkelingen binnen of nabij de EHS waarbij mogelijk sprake is van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, een "Nee, tenzij" toets plaats te vinden. Royal Haskoning heeft in opdracht van QuaRijn deze "Nee, tenzij" toets uitgevoerd.

Aan de oost- en noordkant van het terrein ligt een smalle stook gemengd bos dit loopt direct over in de Kaapse Bossen. De Kaapse bossen is een tot de EHS behorend, glooiend bosgebied van 423 ha en in het beheer van Vereniging Natuurmonumenten. De Kaapse bossen is onderdeel van het

Nationale Park de Utrechtse Heuvelrug.

#### **7.4.1 Groenstructuur**

Bij het nieuwe ontwerp is gestreefd naar behoud van zoveel mogelijk bestaande waardevolle bomen en groenstructuren. Als gevolg van de nieuwe groenstructuur wordt een betere aansluiting gerealiseerd met het omliggende bos- en natuurgebied en wordt er terrein aan de natuur teruggegeven. Het totaal oppervlakte verhard oppervlak (bebouwd en wegen/parkeerplaatsen samen) neemt in vergelijking tot de huidige situatie af: dit komt ten goede aan de hoeveelheid groen.

#### **7.4.2 Stappen in Nee Tenzij Toets**

In het onderzoek 'Nee Tenzij' onderzoek wordt een aantal stappen genomen:

*Stap 1: Speelt er een ingreep in of nabij een gebied met groene contour?*

De eerste stap in het stappenplan van de "Nee, Tenzij" toets is het bepalen of de ingreep in of nabij een gebied van de groene contour is gelegen.

*Stap 2: Is er een significant effect op de wezenlijke kenmerken en waarden?*

De tweede stap bestaat uit het onderzoeken of de voorgenoemde plannen significante schade opleveren aan de wezenlijke waarden en kenmerken. Dat onderzoek kan achterwege blijven als sprake is van "uitbreidingen van geringe omvang".

Samenvatting overweging van de vier hoofdaspecten uit stap 2:

##### 1. Zones met bijbehorende ecologische kwaliteiten

###### a. Provinciale natuurwaardering

- Geen aantasting gebieden met natuurwaarden "uitstekend" en "goed": in het plangebied en omgeving zijn geen onderdelen met natuurwaarden van de categorie uitstekend of goedaanwezig.

###### b. Oude boskernen

- Geen aantasting gebieden met oude boskernen van de categorie "zeer waardevol" en "bijzonder waardevol": in het plangebied en omgeving zijn geen oude boskernen aanwezig.

###### c. Potentiële waarden

- Geen aantasting van natuurbeheertypen (ambitie) uit het natuurbeheerplan: er zijn geen significant negatieve effecten op de aaneengeslotenheid en robuustheid van de groene contour. De nieuwe groenstructuur heeft een positief effect op de groene contour.

##### 2. Aaneengeslotenheid en robuustheid groene contour

- De aaneengeslotenheid en robuustheid van de groene contour is niet in het geding: het plangebied ligt buiten het EHS gebied. Versnippering of ruimtebeslag is niet aan de orde. Kwalitatieve afname van geschikt leefgebied is slechts van tijdelijke aard.

### 3. Bijzondere soorten

#### a. Flora - en faunawet

- Geen negatieve effecten op strikt beschermde soorten van tabel 2 & 3 van de Flora- en faunawet: door het uitvoeren van mitigerende en compenserende maatregelen zijn significant negatieve effecten als gevolg van tijdelijke verstoring op strikt beschermde soorten uitgesloten.

#### b. Bedreigde soorten van de Rode lijsten en Oranje lijsten

- Geen negatieve gevolgen voor soorten uit de Rode- of Oranje Lijst: in het EHS gebied zijn geen andere Rode/Oranje lijstsoorten aanwezig dan de soorten die ook beschermd zijn in Flora- en faunawet. Door het uitvoeren van mitigerende en compenserende maatregelen zijn significant negatieve effecten als gevolg van tijdelijke verstoring uitgesloten.

### 4. Essentiële verbindingen

#### a. Ecologische verbindingzones, robuuste verbindingen, eoducten en faunapassages

- Door de ingreep worden er geen verbindingen belemmerd: ecologische verbindingen zijn niet aanwezig in of nabij het plangebied. De geplande faunapassage over de N225 wordt niet belemmerd.

#### b. Foerageer- en migratieroutes

- Door de ingreep worden er geen foerageer- en migratieroutes belemmerd: door het uitvoeren van mitigerende maatregelen zijn significant negatieve effecten als gevolg van tijdelijke verstoring op foerageer- en migratieroutes uitgesloten.

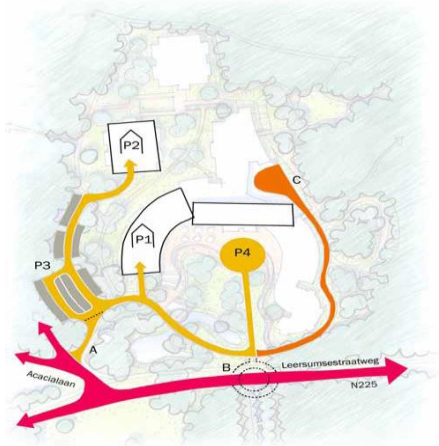
#### **7.4.3 Conclusie Nee Tenzij Toets**

De sloop van het Zonnehuis en nieuwbouw van het zorgcomplex vindt plaats buiten de begrenzing van de groene contour (EHS). Als gevolg van de ingreep zijn geen significant negatieve effecten door externe werking op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS te verwachten. Door uitvoering van werkzaamheden zijn er wel negatieve effecten mogelijk op soorten die zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet, maar door mitigerende en compenserende maatregelen zijn significant negatieve effecten op de (lokale) instandhouding van deze soorten uitgesloten.

## 7.5 VERKEER EN PARKEREN

### 7.5.1 Verkeer

De verkeerstructuur is voor het grootste deel overeenkomstig de bestaande situatie (afbeelding 7). De bestaande ontsluiting blijft voornamelijk gehandhaafd (toegang A in afbeelding 7). De ontsluitingen en de structuur op locatie voor voetgangers en fietsers worden verbeterd. Er komt een nieuwe routing voor het expeditieverkeer (route C in afbeelding 7). Tijdens de uitwerking van het plan is met de gemeente gesproken over de mogelijke realisatie van een rotonde (route B in afbeelding 7). Deze rotonde wordt voornamelijk niet gerealiseerd.



Afb. 7: Overzicht situatie verkeer en parkeren

Automobilisten verlaten de N225 en bereiken via een kort stukje Bergweg de locatie van Het Zonnehuis. Daar kan men bovengronds of verdiept parkeren en via de voetpaden het gewenste gebouw op het terrein bereiken.

Fietsers bereiken Het Zonnehuis via de Leersumsestraatweg of de Accacialaan.

Aan de Leersumsestraatweg is de bushalte gelegen. Via voetpaden kan men vanaf de bushalte de ingang van Het Zonnehuis bereiken. De ingangen van de overige gebouwen zijn via de uitgebreide structuur van voetpaden, eenvoudig bereikbaar.

Een netwerk van langzaam verkeerverbindingen verbindt Het Zonnehuis met haar omgeving. De hoogteverschillen zijn zodanig overbrugd dat ze rolstoeltoegankelijk zijn.

### 7.5.2 Parkeren

Het bouwplan dient te voldoen aan de geldende CROW-normen. Het project Het Zonnehuis is gelegen aan de rand van Doorn. Wat betreft de parkeernorm wordt voor dit project de CROW-norm gehanteerd voor "rest bebouwde kom" van een "matig stedelijke zone".

In de afbeelding 8 staat de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen, gebaseerd op het programma zoals nu in het schetsontwerp is opgenomen.

Functie programmadeel	Omvang programmadeel	CROW norm	Te realiseren parkeerplaatsen	Typering CROW
Verpleeghuisplaatsen intramuraal	149 wooneenheden	0,5 per wooneenheid	75	verpleeg/verzorgingstehuis
Verpleeghuisappartementen extramuraal	44 vph.appartementen	0,6 per vph appartement	26	aanleunwoning
Polikliniek en huisartsen	18 behandelkamers	1,5 per behandelkamer	27	arts/maatschap/kruisgebouw
Dagbehandeling	20 plaatsen	0,3 per plaats	6	verpleeg/verzorgingstehuis personeel
Kantoorfunctie QuaRijn	900 m2 b.v.o.	1,7 per 100 m2 b.v.o.	15	kantoren
Kinderdagverblijf	6 medewerkers	0,7 per medewerker	4	kinderdagverblijf
Kinderdagverblijf	20 kinderen	0,2 per kind	4	kiss and ride
Apotheek	500 m2 b.v.o.	2,2 per 100 m2 b.v.o.	11	apothek
<b>Totaal aantal parkeerplaatsen</b>			<b>168</b>	

Afb. 8: Overzicht aantal autoparkeerplaatsen

In het huidig ontwerp zijn 168 parkeerplaatsen opgenomen, waarvan 75 bovengronds. Hiervan bevinden zich er 71 in de bestaande parkeerzone aan de westzijde van het terrein (P3) en zijn er 4 uitgevoerd als kiss and ride parkeerplaatsen nabij de hoofdingang (P4). Onder het gebouw aan de noordzijde zijn 22 parkeerplaatsen in een verdiepte stalling (P2) opgenomen. Onder de zijvleugel van het hoofdgebouw zijn 71 parkeerplaatsen (P1) gesitueerd.

Bij de nadere uitwerking van het plan zal ook verder aandacht worden besteed aan het fietsparkeren.

Functie programmadeel	Omvang Programmadeel	Norm ASVV	Te realiseren parkeerplaatsen
Verpleeghuisplaatsen intramuraal	149 wooneenheden	0,05 per wooneenheid	7
Verpleeghuisappartementen extramuraal	44 vph appartementen	0,20 per appartement	9
Polikliniek en huisartsen	18 behandelkamers	4 per behandelkamer	72
Dagbehandeling (medewerkers)	20 plaatsen	1 per 10 plaatsen	2
Kantoorfunctie QuaRijn	900 m2 b.v.o.	2,0 per 100 m2 b.v.o.	18
Kinderdagverblijf (medewerkers)	20 kinderen	1 per 10 kinderen	2
Kinderdagverblijf (kinderen)	20 kinderen	geen fietsen	0
Apotheek	500 m2 b.v.o.	2,5 per 100 m2 b.v.o.	13
<b>Totaal aantal fietsparkeerplaatsen</b>			<b>123</b>

Afb. 9: Overzicht fietsparkeerplaatsen

Volgens de ASVV normen en het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan zouden, op basis van het huidig programma, 123 fietsparkeerplaatsen in het plan worden opgenomen. Deze fietsparkeerplaatsen zullen op verschillende plaatsen op de locatie worden gerealiseerd.

De fietsparkeerplaatsen worden uitgevoerd volgens het keurmerk Fietsparkeur.

### 7.5.3 Conclusie

Op basis van het beoogd programma zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. De uitwerking van de fietsparkeerplaatsen volgt bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning.

In de ontsluiting van het terrein zijn geen wijzigingen opgenomen.

## 7.6 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Stichting QuaRijn ontwikkelt en realiseert het project. Het perceel, waarop het totale project is gesitueerd, is in eigendom van QuaRijn. Er is geen aankoop van extra grond nodig bij gemeente of derden.

De bewoners van de intramurale wooneenheden krijgen hun woonruimte en verpleging in natura vanuit de AWBZ vergoed. De extramurale verpleeghuisappartementen worden aan individuele bewoners, met een ZZP-indicatie, verhuurd. Deze bewoners kopen een zogenaamd Volledig Pakket



Thuis (zorg/verpleging) in bij QuaRijn en huren het appartement bij QuaRijn of bijvoorbeeld een woningcorporatie. De overige maatschappelijke functies, zoals bijvoorbeeld de polikliniek en de huisartsenpraktijk, huren eveneens hun ruimte van QuaRijn of (bijvoorbeeld) een woningcorporatie.

CONCEPT

## 8 SAMENVATTING

Het verpleeghuis Het Zonnehuis is gelegen aan de rand van het centrum van Doorn, aan de Bergweg 2. De bestaande bebouwing voldoet niet meer; het gebouw is technisch en functioneel verouderd. Een groot aantal bewoners verblijft nog op 2-, 3- en 4-persoonskamers en moet de sanitaire voorzieningen met meerdere kamers delen. Vanaf 1 januari 2012 is het vanuit het ministerie van VWS, niet meer toegestaan om verpleeghuisbewoners op 3- en 4-persoonskamers te huisvesten. Het gebouw is toe aan een grote renovatie, maar onderzoek heeft aangetoond dat dit niet haalbaar is.

Stichting QuaRijn, eigenaresse van Het Zonnehuis, heeft het initiatief genomen voor vervangende nieuwbouw van Het Zonnehuis.

Het nieuwe Zonnehuis biedt woonruimte aan circa 140 bewoners met een zware zorgvraag in verschillende doelgroepen. Deze bewoners krijgen, op basis van de huidige regelgeving, zorg en verblijf vanuit de AWBZ vergoed. Deze bewoners zullen een eigen woonruimte, met een privé sanitaire ruimte, in een groepswooning gaan bewonen.

Daarnaast zal Het Zonnehuis inspelen op het overheidsbeleid van “scheiden-wonen-zorg”. In Het nieuwe Zonnehuis zijn circa 44 verpleegappartementen opgenomen. De bewoners (ten minste 1 van de 2) van het verpleegappartement hebben een (zware) zorgvraag en krijgen middels een Volledig Pakket Thuis de zorg die ze nodig hebben.

Het nieuwe Zonnehuis biedt ruimte voor de maatschappelijke functies als kinderdagverblijf, dagbehandeling, huisartsenpost, apotheek en polikliniek.

De herontwikkeling van Het Zonnehuis levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de Stichtse Lustwarande. Het nieuwe Zonnehuis bestaat uit een hoofdgebouw (met hoogteaccent) in de as van Schoonoord, 2 bijgebouwen en een folly.

De nieuwe gebouwen zijn voornamelijk gesitueerd op het bestaande bebouwd oppervlak en het bestaand parkeerterrein. In de uitwerking van het plan is gestreefd naar het behoud van waardevolle bomen. De bosranden aan oost-, noord- en westzijde van het perceel blijven in tact. De nieuwe landschappelijke invulling van de locatie biedt mogelijkheden tot groencompensatie.

Uit het vooronderzoek voor bodem blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik. QuaRijn zal, bij de aanvraag van de bouwvergunning, een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren.

Het luchtonderzoek geeft aan dat er wordt voldaan aan de Wet milieubeheer en het Besluit gevoelige bestemmingen.

Vanwege het verkeerslawaaï van de Leersumsestraatweg (N225) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De hoogste geluidbelasting op de gevel bedraagt 56 dB; de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

De gemeente heeft in het bestemmingsplan een besluit Hogere waarden opgenomen. In het besluit zijn de nodige maatregelen beschreven. QuaRijn zal, afhankelijk van de functie, de nodige maatregelen treffen en dit middels een akoestisch onderzoek tijdens de nadere uitwerking, aantonen.

De aspecten “externe veiligheid” en “bedrijven en milieuzonering” vormen geen belemmering voor de planvorming van Het nieuwe Zonnehuis.

## CONCLUSIE WATER NOG INVULLEN.

Uit het bureauonderzoek archeologie blijkt dat de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten op de onderzoekslocatie voor alle perioden middelhoog is, omdat een deel van het plangebied al is verstoord door de huidige bebouwing. Op basis van dit bureauonderzoek wordt, archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek noodzakelijk geacht. QuaRijn zal dit onderzoek tijdens de nadere uitwerking van de plannen uitvoeren.

De sloop van het Zonnehuis en nieuwbouw van het zorgcomplex vindt plaats buiten de begrenzing van de groene contour (EHS). Als gevolg van de ingreep zijn geen significant negatieve effecten door externe werking op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS te verwachten. Door uitvoering van werkzaamheden zijn er wel negatieve effecten mogelijk op soorten die zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet, maar door mitigerende en compenserende maatregelen zijn significant negatieve effecten op de (lokale) instandhouding van deze soorten uitgesloten.

Uit de Ecoscan blijkt dat, als gevold van het planvoornemen, alleen voor de gewone dwergvleermuis een ontheffing noodzakelijk is. Deze ontheffing is reeds in bezit van QuaRijn en in deze ontheffing staan de specifieke voorwaarden waar, in de nadere planuitwerking, aan moet worden voldaan. In de nadere planuitwerking zal QuaRijn de mitigerende maatregelen, zoals beschreven in de Ecoscan, treffen voor de overige soortgroepen.

De verkeersstructuur is voor het grootse deel overeenkomstig de bestaande situatie. In het plan is een uitgebreide structuur van langzaamverkeer verbindingen opgenomen. De hoogteverschillen zijn zodanig overbrugd dat ze rolstoeltoegankelijk zijn. Het aantal autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen voldoet aan de richtlijnen. In het plan zijn 168 parkeerplaatsen opgenomen, waarvan circa 92 in 2 verdiepte stallingen.

### Kort samengevat.

Het nieuwe Zonnehuis gaat zeer goede en gedifferentieerde woonruimte bieden voor inwoners van de regio Utrechtse Heuvelrug met een (zware) zorgvraag.

In de uitwerking van de plannen is veel aandacht besteed aan de architectonische en landschappelijke inpassing van de gebouwen in de omgeving. Het plan past in de ruimtelijke kwaliteit van de Stichtse Lustwarande.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van Het nieuwe Zonnehuis. QuaRijn neemt de aandachtspunten mee in de nadere uitwerking van de plannen en zal de benodigde onderzoeken, zoals gewenst bij aanvraag van de bouwvergunning, uitvoeren.

## **BIJLAGE A: MAATSCHAPPELIJK BELANG VAN WOONZORGCENTRUM HET ZONNEHUIS**

### **1. Inleiding**

Deze notitie over het maatschappelijke belang van het woonzorgcentrum Het Zonnehuis geeft eerst een korte schets van wat stichting QuaRijn is en doet en wat het belang is van Het Zonnehuis in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, vooral in de kern Doorn. Dan wordt kort aangegeven wie - welke cliëntgroepen - gebruik maken van Het Zonnehuis en met wie Het Zonnehuis in de keten van zorg samenwerkt op haar terrein. Vervolgens wordt uiteengezet waarom nieuwbouw absoluut noodzakelijk is, gevolgd door een opsomming van de diversiteit aan mogelijkheden en keuzes in wonen, gecombineerd met meer of minder zorg en/of behandeling. Tot slot een toelichting op het maatschappelijk belang van Het Zonnehuis voor de inwoners van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, kern Doorn.

### **2. Wat is QuaRijn?**

Stichting QuaRijn is een organisatie op de terreinen wonen, welzijn en zorg voor ouderen in een werkgebied dat loopt van Veenendaal tot Bunnik en van de A12 tot de Rijn/Lek. QuaRijn levert zorg en diensten binnen het gehele zorgcontinuüm. Dat wil zeggen: van lichte huishoudelijke thuiszorg in de wijk tot zware residentiële verpleeghuiszorg voor specifieke doelgroepen. De Stichting heeft een omzet van een kleine 40 miljoen euro, 1200 medewerkers en ruim 600 vrijwilligers.

#### QuaRijn voor ouderen

QuaRijn wil dichtbij zijn: lokaal verhecht en zichtbaar in alle dorpen in haar werkgebied, zo veel als mogelijk kleinschalig werken en de wens van de cliënt als uitgangspunt nemen bij haar zorg- en dienstverlening. De vijf woonzorgcentra - met totaal 520 'bedden'- bieden ieder verblijf met meer of mindere mate specialistische verpleeghuis- en verzorgingshuiszorg. Bewoners van de aanleunwoningen bij de woonzorgcentra en de woonzorgcomplexen krijgen de benodigde zorg aan huis: ZorgThuis (AWBZ, WMO en privaat). In de diverse dagactiviteitencentra in de regio biedt QuaRijn thuiswonende ouderen uiteenlopende - hun zelfstandigheid ondersteunende - activiteiten, soms ook ter ontlasting van de mantelzorger(s) of als overbrugging naar - of vooruitlopend op - een opname in een van de woonzorgcentra. QuaRijn staat open voor nieuwe initiatieven. Zo is ze in oktober 2010 een kleinschalig initiatief verpleeghuiszorg met private bijfinanciering gestart in Elst.

#### QuaRijn werkgever

Met ruim 1200 medewerkers is QuaRijn een van de grotere werkgevers in de regio. Medewerkers van QuaRijn hebben, mede dankzij de spreiding van de locaties en de differentiaties in functies (van ongediplomeerd werk tot universitair niveau), interne opleidings- en doorgroeimogelijkheden. Medewerkers kunnen vaak dichtbij huis werken, zonder files. De mogelijkheden om parttime te werken zijn volop aanwezig. QuaRijn biedt mannen en vrouwen een haalbare combinatie van werk en privé (met kinderen). Ook voor jongeren heeft QuaRijn veel in huis: de mogelijkheid om werken en leren te combineren, stages in het kader van maatschappelijke oriëntatie, weekendwerk en vakantiewerk.

QuaRijn biedt emplooi aan ruim 600 vrijwilligers. Vrijwilligers zijn van onschatbare waarde voor QuaRijn. Zij zijn direct of indirect betrokken bij de vele onderdelen rondom het leven van cliënten. Doordat ze 'van buiten naar binnen komen', maken ze de wereld van de cliënten een stukje groter en

aangenamer. Aan de andere kant heeft vrijwilligerswerk ook een belangrijke functie voor de vrijwilligers zelf: om maatschappelijke betrokkenheid te hebben en te houden. Vrijwilligers doen hun werk met uiteenlopende motieven. Voor de ene is dat binnen een reïntegratietraject voor de ander is het een bezigheid na een (betaald) werkzaam leven. Vrijwilligerswerk heeft een positieve werking op het welzijn van mensen: ze zijn nodig, het biedt structuur en vrijwilligers kunnen via 'hun werk' andere mensen ontmoeten.

CONCEPT

### 3. In het kort: Het Zonnehuis

#### Een stukje historie

Het Zonnehuis Doorn is in 1954 opgericht en was toen gevestigd aan De Drift. Het was een van de eerste verpleeghuizen in de omgeving. Het huis bood onderdak aan ernstig zieken in grote slaapzalen met zeer beperkte voorzieningen. In 1974 is Het Zonnehuis verhuisd naar de huidige locatie aan De Bergweg in Doorn. Het was voor die tijd een zeer modern verpleeghuis, prachtig gelegen aan de rand van Het Kaapse Bos. Cliënten woonden op afdelingen met 30 cliënten en hadden de beschikking over modern sanitair (op de gang!) en twee- en vierpersoonskamers. Er was een apart deel voor somatische cliënten aan de voorzijde en op de begane grond de behandel functies in de directe nabijheid. De psychogeriatrische cliënten woonden op de begane grond op het achterterrein. Zij hadden de beschikking over een gezamenlijke binnentuin en een - voor die tijd zeer vooruitstrevend - loopcircuit. Aan de voorkant van het gebouw liggen een groot zonneterras en de centrale ontmoetingsruimte. De laatste is een aantal jaren geleden geheel gemoderniseerd en getransformeerd naar een gastvrije lounge met een kleine kaart. Het Zonnehuis hecht aan gastvrijheid. Voor zowel cliënten, familieleden van cliënten, vrijwilligers, medewerkers en bezoekers van buitenaf is het in de lounge en op het terras goed toeven.

#### Het Zonnehuis nu

Het Zonnehuis in Doorn is één van de vijf woonzorgcentra van QuaRijn en ligt centraal in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het Zonnehuis biedt, met zo'n 400 medewerkers en 175 vrijwilligers, verpleeghuiszorg aan diverse doelgroepen die de klok rond zorg en behandeling nodig hebben. Dagbehandeling is er voor diverse groepen thuiswonende ouderen. Bij dementerenden bijvoorbeeld, gaat het er om de opname zolang mogelijk uit te stellen en bij revaliderende mensen om het naar huis gaan zo snel mogelijk te kunnen realiseren en te ondersteunen. Op dit moment wonen er 185 cliënten in het Zonnehuis. De dagbehandeling heeft 20 cliënten.

Cliënt-/doelgroepen die van de zorg- en dienstverlening van Het Zonnehuis gebruik maken:

- cliënten met dementie;
- cliënten met ernstige fysieke beperkingen;
- cliënten die nog een korte tijd te leven hebben en die geen behandeling meer ontvangen; palliatieve terminale zorg geheten;
- cliënten met een behoefte aan revalidatie na bijvoorbeeld een hersenbloeding of heupoperatie;
- cliënten met ernstige fysieke problemen en een chronisch psychiatrisch ziektebeeld;
- cliënten met Niet Aangeboren Hersenletsel (NAH). Dit kan het gevolg zijn van een ongeluk of zijn ontstaan door een aantasting van de hersenen, bijvoorbeeld als een gevolg van drankverslaving (ziekte van Korsakov).

Om cliënten met dit soort aandoeningen efficiënt en kwalitatief verantwoord te kunnen verplegen en behandelen is een zekere omvang in samenhang noodzakelijk.

### 4. Waarom nieuwbouw van het Zonnehuis?

#### a Het wonen

## NU

Het Zonnehuis heeft afdelingen van 15 cliënten en een aantal vierpersoonskamers, veel tweepersoonskamers en slechts een beperkt aantal eenpersoonskamers. De sanitaire voorzieningen zijn voor algemeen gebruik. In de huidige tijd en maatschappij zijn dit soort woonomstandigheden - op z'n zachtst gezegd - niet meer acceptabel. Het Ministerie van VWS heeft dan ook per 2012 een verbod uitgevaardigd op gebruik van vierpersoonskamers (zie brief VWS kenmerk DLZ/KZ-U-3043217. Naar verwachting komt er binnen enkele jaren ook een verbod op twee persoonskamers. QuaRijn en Het Zonnehuis staan vierkant achter deze ontwikkelingen. In de huidige situatie hebben bewoners en bezoekers ook nauwelijks tot geen privacy. Het komt meer voor dan het QuaRijn lief is: cliënten die een behoefte hebben aan een verpleeghuisplaats - echt toe zijn aan opname - maar de opname alsmaar uitstellen omdat er nog geen eenpersoonskamer beschikbaar is. Dan breekt een zware tijd aan voor zowel de cliënt zelf als zijn omgeving, familie en mantelzorgers. Of de cliënt en de familie wijken uit naar elders, een ander verpleeghuis in een andere woonplaats/regio.

Het gebouw is oud. Het vertoont steeds meer gebreken en voldoet niet (meer) aan de normen van vandaag, zoals bijvoorbeeld koeling in de zomer. Bij iedere grotere reparatie, maatschappelijke of zorgontwikkeling - denk aan privacy, beveiliging middels domotica - moet iedere keer weer de afweging gemaakt worden tussen de noodzaak voor cliënten en de financiële haalbaarheid. Om een voorbeeld te noemen: airconditioning is voor cliënten van Het Zonnehuis noodzakelijk, maar is het gebouw het nog waard om hierin te investeren? Het is net als met een oude auto: op een gegeven moment heeft repareren niet veel zin meer, lopen de kosten voor de baten uit. Zo is het nu gesteld met een verpleeghuis dat voornamelijk twee- en vierpersoonskamers heeft!

Hartekreet: als Het Zonnehuis nog langer in de huidige vorm door moet gaan, ontstaat er leegloop aan de kant van Het Zonnehuis en een grote wachtlijst van cliënten die niet in hun eigen woonplaats/regio terecht kunnen. Dat kan leiden tot schrijnende situaties bij de mensen thuis.

## NIEUW

De nieuwbouwplannen zijn gebaseerd op het principe 'kleinschaligheid in grootschaligheid'. Kleinschalig wonen, met individuele kamers en eigen sanitair en de voordelen van het grootschalige Zonnehuis waar de klok rond zorg aanwezig is. Er komen mogelijkheden voor groepswonen in diverse omvang, passend bij de desbetreffende cliënt-/doelgroep. Cliënten met een revalidatiebehoefte kunnen gebruik maken van een hotelconcept: tijdelijk wonen op een kamer/appartement, zorgverlening, behandeling en gebruik van hotelmatige voorzieningen naar individuele wensen. De plannen voorzien ook in een specifieke woning voor cliënten met een korte levensverwachting. De dagbehandeling wordt in de nabijheid van de specifieke doelgroep gesitueerd.

Het Zonnehuis is er trots op: ze krijgt verpleegappartementen voor (echt)paren waarvan een of beide partners zorggeïndiceerd is/zijn.

Het nieuwe Zonnehuis biedt een gedifferentieerd aanbod aan wonen en zorg. Het heeft aantoonbaar jarenlange en specialistische ervaring met ouderenzorg- en behandeling. Het Zonnehuis werkt nauw samen met het QuaRijn Kennis en Behandelcentrum (specialist in ouderenzorg), het Diaconessenhuis en de huisartsenpraktijk DokPlus. Voor de inwoners van Doorn heeft dit een groot voordeel: zij kunnen met al hun vragen op het gebied van ouderenzorg terecht op het terrein van het Zonnehuis.

Het nieuwe Zonnehuis onderscheidt de volgende woningtypen:

- kleinschalig wonen, met een gemeenschappelijke woon- en eetkamer en 6 zit/slaapkamers (of 9 zit/slaapkamers voor cliënten met Niet Aangeboren Hersenletsel (NAH));
- hotelkamers voor de revalidatiecliënten, met eigen zit/slaapkamers en een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte;
- PTZ (palliatieve terminale zorg) unit met eigen huiskamer, familiekamer en individuele zit/slaapkamers;
- zelfstandige verpleegappartementen volledig toegerust voor minder validen en voorzien van domotica om zorg op afroep, om zorg in nabijheid te kunnen garanderen;
- verpleegappartementen voor (echt)paren waarvan een of beide partners zorggeïndiceerd is/zijn.

#### **4b Het geheel aan andere functies en de maatschappelijke verbintenis met de kern Doorn en wijde omgeving**

- *Polikliniek Diaconessenhuis.*

Inwoners van Doorn kunnen terecht bij de polikliniek van het Diaconessenhuis, gehuisvest in het huidige Zonnehuis. De polikliniek is een vertrouwde post in Doorn, die al jaren een prominente functie vervult in de poliklinische medische zorg. Er komen jaarlijks zo'n 30.000 cliënten. De kliniek werkt samen met het QuaRijn Kennis en Behandelcentrum (KBC), dat eveneens gehuisvest is in het Zonnehuis. Medische en paramedische disciplines verwijzen in voorkomende gevallen naar elkaar omdat men - gegeven de nabijheid - elkaars disciplines kent. Voor cliënten is die fysieke nabijheid ook gemakkelijk: je kunt gelijk door.

De gezamenlijke huisvesting en gezamenlijk gebruik van voorzieningen en ruimten maakt het voor alle betrokken partijen, dus ook voor de polikliniek, haalbaar de deuren - bij een dergelijke kleine schaalgrootte - open te houden voor cliënten, inwoners van Doorn.

- *Huisartsenpraktijk DokPlus*

De huisartsenpraktijk is ruim een half jaar geleden, in nauw overleg met de gemeente, op het terrein van Het Zonnehuis gevestigd. De praktijk heeft onder andere een vrouwelijke huisarts, die de intentie heeft spreekuren in de avonden te ontwikkelen. In die zin is het van maatschappelijk belang om vernieuwing in de huisartsenzorg kansen te geven.

Ook de huisartsenpraktijk is een schakel in de ketenzorg. Men kan op het terrein van Het Zonnehuis niet alleen terecht voor huisartsenzorg, maar voor opvolgende behandeling. Wat voor de polikliniek geldt, geldt ook de huisartsenpraktijk: gezamenlijk huisvesting en facilitaire zaken en samenwerking.

- *QuaRijn Kennis- en Behandelcentrum, specialist in ouderenzorg*

Het QuaRijn Kennis- en Behandelcentrum (KBC) is eveneens gevestigd in Het Zonnehuis. Het KBC is werkzaam in het gehele werkgebied van stichting QuaRijn en heeft een dependance in Veenendaal. Het KBC is een geriatrisch expertise centrum: medische en paramedische specialisten bieden een totaalbegeleiding, multidisciplinair. De medewerkers, waaronder specialisten ouderengeneeskunde, ergotherapeuten, logopedisten en geriatrische fysiotherapeuten, werken nauw samen met Het Zonnehuis, de huisartsenpraktijk DokPlus en de polikliniek. Het KBC is niet alleen verantwoordelijk voor alle behandelingen in het Zonnehuis ze biedt ook eerste lijn paramedische behandeling aan inwoners van Doorn, waaronder geriatrische fysiotherapie (= specifiek voor ouderen).



- *Tijdelijke opname*

Het Zonnehuis biedt de mogelijkheid van tijdelijk verblijf met verzorging en/of verpleging. Inwoners van Doorn kunnen na ontslag uit een ziekenhuis bijvoorbeeld terecht in Het Zonnehuis voor een tijdelijke opname om aan te sterken of om te revalideren. Tijdelijke opnames worden soms ook gebruikt om mantelzorgers - tijdelijk even - te ontlasten.

- *Dagbehandeling*

Inwoners van de gemeente Utrechtse Heuvelrug kunnen terecht bij/op de dagbehandeling in het Zonnehuis. De soort dagbehandeling hangt af van de (zorg)vraag van de cliënt. Wijzigt de vraag, dan wordt het aanbod daarop afgestemd. Er zijn globaal drie verschillende groepen/specialismen te onderscheiden:

- cliënten met dementie en vraag/behoefte aan behandeling, soms ook ter ontlasting van de thuissituatie;
- cliënten met het syndroom van korsakov;
- cliënten met somatische klachten en een vraag/behoefte aan revalidatie.
- *Sociale ontmoeting, activiteiten, verenigingen en andere diensten*

Het Zonnehuis heeft voor cliënten die in het Zonnehuis wonen diverse verenigingen en verschillende soorten activiteiten, die soms door medewerkers en soms door vrijwilligers aangeboden worden.

Inwoners van Doorn die niet in Het Zonnehuis wonen kunnen op dit moment ook al aan een enkele vereniging en activiteit deelnemen. Het Zonnehuis wil deze mogelijkheden in de (nabije) toekomst verder uitbreiden. Een greep uit de activiteiten: de vogelvereniging, groepsgesprekken voor dementerenden, bewegen op muziek, samen zingen en de schilderclub. De activiteiten vinden plaats in ruimten die op gezette tijden ook door in- en externe samenwerkingspartners van Het Zonnehuis gebruikt worden.

Elke maand opent het Alzheimercafé - in samenwerking met het netwerk rond ketenzorg dementie - haar deuren in het Zonnehuis.

Het Zonnehuis wil een sociale ontmoetingsplaats zijn voor ouderen uit Doorn. Ze kunnen er terecht in het restaurant - niet alleen voor een kopje koffie, maar ook voor een maaltijd - de kapsalon en de winkel. Het Zonnehuis organiseert regelmatig een kledingverkoop voor ouderen. Er staat regelmatig een oogbus voor de deur waar ouderen op een laagdrempelige wijze een oogcontrole kunnen laten doen.

- *Kerkdienst*

Iedere zondagavond vindt er een kerkdienst in het Zonnehuis plaats, waar ook dorpsbewoners aan deelnemen. Inwoners uit Doorn kunnen via de kerktelefoon naar deze dienst luisteren.

- *Locatie stembureau.*

Het Zonnehuis is al jaren stembureau bij de verschillende verkiezingen

- *Dierenweide*

Op het terrein van het Zonnehuis is al 15 jaar een dierenweide, die enthousiast wordt gerund door een groep vrijwilligers. De dierenweide heeft niet alleen voor de cliënten van Het Zonnehuis een meerwaarde, ze trekt ook jonge en oudere bezoekers van buiten, die graag naar de vogels en kuikentjes komen kijken en daarna een kopje koffie of ijsje komen halen in de lounge.

- *Kinderdagverblijf*

Voldoende aanbod van kinderdagverblijfplaatsen in een gemeente is voor alle werkende ouders een groot goed. Het Zonnehuis is in verregaande onderhandeling met een organisatie voor de start van een kinderdagverblijf met ongeveer 24 plaatsen. Zij wil graag samen met Het Zonnehuis de combinatie ouderen & kinderen verder ontwikkelen. Het bezoeken van kinderen aan ouderen werkt heel inspirerend voor beide partijen.

Een kinderdagverblijf heeft een toegevoegde waarde bij het aantrekken en behoud van medewerkers. Dit geldt niet alleen voor de medewerkers van Het Zonnehuis, maar ook voor de medewerkers van de samenwerkingspartners op het terrein van Het Zonnehuis. Uiteraard staat het dagverblijf open voor iedereen uit Doorn, wonend of werkend.

- *Apotheek*

Na het bezoek aan de polikliniek of de huisarts direct doorlopen naar de ernaast liggende apotheek? Dat vindt Het Zonnehuis een gemakkelijke en voor de hand liggende faciliteit, die zij haar cliënten en de inwoners van Doorn en omgeving graag wil bieden.

#### Kortom

Het nieuwe Zonnehuis biedt een gedifferentieerd aanbod aan wonen, zorg en welzijn. Het heeft aantoonbaar jarenlange en specialistische ervaring met ouderenzorg- en behandeling. Het Zonnehuis werkt nauw samen met het QuaRijn Kennis en Behandelcentrum (specialist in ouderenzorg), het Diakonessenhuis en de huisartsenpraktijk DokPlus. Het Zonnehuis wil op haar terrein een geheel van diensten in samenhang ontwikkelen in nauwe samenwerking met de al aanwezige en met nieuwe partners.

Voor de inwoners van Doorn heeft dit een groot voordeel: zij kunnen voor diverse soorten zorg- en dienstverlening en met al hun vragen op het gebied van ouderenzorg terecht op het terrein van het Zonnehuis.

In deze zin past het nieuwe Zonnehuis dan ook naadloos in de ambities van de gemeente Utrechtse Heuvelrug woon-, servicegebieden te realiseren.

#### **Samenvattend:**

#### **XI Woningcategorieën, doelgroepen, woningtype, relatie met zorg**

Het Zonnehuis biedt de volgende woon- en zorgvormen:

- zorg voor dementerenden;
- zorg voor cliënten met het syndroom van Korsakov;
- zorg voor cliënten met NAH intramuraal en in dagbehandeling;
- zorg voor cliënten met somatische beperkingen;
- verpleegappartementen voor (echt)paren waarvan een of beide partners zorgafhankelijk is/zijn;
- revalidatie orthopedie, CVA en andere revalidatie voor ouderen;
- palliatief terminale zorg (ptz) intramuraal ;
- zorg in het appartement voor cliënten met een zorg- en/of ondersteuningsvraag;

- dagbehandeling voor dementerenden;
- dagbehandeling voor cliënten met somatische beperkingen.

Het Zonnehuis biedt onderdak aan:

- de buitenpolikliniek van het Diaconessenhuis;
- de huisartsenpraktijk van Dokplus;
- het QuaRijn Kennis en BehandelCentrum (KBC);
- een kinderdagverblijf.

Voor de doelgroep in de individuele appartementen geldt dat het mensen zijn met een grote geïndiceerde zorgvraag die zelfstandig willen wonen, maar wel met 24-uurs verzorging en verpleging binnen handbereik. Door dit middels huisvesting te faciliteren is dit na uitvoering van de plannen voor een grote groep mensen bereikbaar. Tevens zijn deze appartementen dermate groot dat ze geschikt zijn voor echtparen om bij elkaar te blijven wonen.

Met het oog op het toekomstige overheidsbeleid 'scheiden van wonen en zorg' speelt QuaRijn in op de groter wordende vraag die door dit beleid wordt ondersteund.

CONCEPT

**BIJLAGE B: DOCUMENT 'ZONNEHUIS TE DOORN: STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN SCHETSONTWERP**

CONCEPT

**BIJLAGE C: ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK OP HET TERREIN ZONNEHUIS TE DOORN**

CONCEPT

CONCEPT

**BIJLAGE E: NEE TENZIJ TOETS NIEUWBOUW ZORGINSTELLING QUARIJN TE DOORN**

CONCEPT

**BIJLAGE F: ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING ZONNEHUIS TE DOORN**

CONCEPT



**BIJLAGE G: AKOESTISCH ONDERZOEK TEN GEVOLGE VAN WEGVERKEERSLAWAAI**

CONCEPT

**BIJLAGE I: HISTORISCH BODEMONDERZOEK ZONNEHUIS TE DOORN**

CONCEPT

CONCEPT