

TOELICHTING

Motivering van de planherziening.

Heimerstein is een instelling voor verstandelijk gehandicapten, gelegen aan de Cuneraweg ten noorden van de Grebbeberg te Rhenen. Het internaatsterrein is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld in 1987) met de bestemming Medische voorzieningen Mm, met de nadere aanduiding (i)-internaat. Op het circa 6 ha grote terrein staat een reeks gebouwen in een parkachtige omgeving. Om deze gebouwen heen is in het bestemmingsplan (detailplankaart 79) een bouwvlak ingetekend. Het voorgeschreven maximale bebouwingspercentage van 30% wordt niet geheel benut. Het bestaande bebouwingspercentage bedraagt minder dan de helft. Desondanks bestaan enkele problemen met de situering van enkele voorgenomen uitbreidingen. Geconstateerd is al dat een recent gebouwde carport, achter de keuken, de grenzen van het bouwvlak overschrijdt en derhalve illegaal tot stand gekomen is.

Verplaatsing van de carport is echter niet goed mogelijk, gezien de inrichting en functie van het terrein. Het gaat om een voorziening voor het personeel, waarvoor een centrale plaats niet in aanmerking komt. Ook is het terrein van het internaat auto-vrij, behoudens bevoorrading en dergelijke. Naast deze voorziening zullen op afzienbare termijn nog meer voorzieningen in de omgeving ervan nodig zijn. De oorzaak hiervan is dat op het gebied van ondersteunende diensten Heimerstein nog niet over voldoende outillage beschikt, wat zich uit in beperkte stallings- en werkruimten en beperkte mogelijkheden ten gunste van medewerkers in verband met pauzes en overblijven. Aangezien in beide opzichten groei noodzakelijk geacht wordt, worden op dit moment bouwplannen voorbereid.

Ook is de uitbreiding noodzakelijk van enigszins apart gelegen groepswooning "5e wiel" (in zuidelijke punt van het terrein). In dit en in de andere genoemde gevallen komt als plaats voor bouw de strook nabij de oostelijke terreingrens in aanmerking.

In hoeverre hierbij de bestaande bouwgrenzen overschreden kunnen worden, is voornamelijk een probleem van landschappelijke inpassing. In het vigerende bestemmingsplan is er naar gestreefd om in het gehele terrein een strook van 10 m bebouwingvrij te houden ten behoeve van een verantwoorde overgang naar het landschap. De landschappelijke situatie is echter niet aan alle zijden gelijk. De westzijde is een typische voorzijde, met de hoofdentree naar de Cuneraweg. Aan de noordzijde grenst het terrein aan open landschap. Het aanzicht vanaf die zijde is relatief kwetsbaar gezien de aansluiting aan de helling van de Grebbeberg. Aan de oostzijde daarentegen is het beeld ten dele kleinschaliger en minder open. Het terrein is hier voornamelijk zichtbaar vanaf een fietspad langs de oever van de Grift. Als afscherming zou hier een beplantingsstrook van circa 5 m diepte voldoende zijn.

De reeds gerealiseerde bebouwing (stallingsruimte) overschrijdt aan de oostzijde de begrenzing van het toegestane bouwvlak. Bij de bouw van de stallingsruimte is zelfs minder dan 5 m afstand tussen bebouwing en perceelsgrens aangehouden. Daarmee voldoet de situatie niet aan de hiervoor omschreven uitgangspunten voor bebouwing aan de oostzijde. Als incident is het echter wel te tolereren.

De betreffende bebouwing bevindt zich immers aan de achterzijde van het perceel. De stallingsruimte steekt slechts in het zicht voor voorbijgangers aan de zijde van de Grift; er is daar geen (woon)bebouwing of autoverkeer met uitzicht op de achterzijde van het perceel. Nieuwe op te richten bebouwing zal echter wel op 5 m afstand van de perceelsgrens moeten blijven, opdat een voldoende afschermdende beplanting kan worden aangebracht.

Op grond van de voorgaande overwegingen kan in het gedeelte waar diverse ondersteunende diensten gevestigd zijn, de grens van het bouwvlak verschoven worden tot op 5 m uit de terreingrens; de bestaande bebouwing die deze lijn overschrijdt, wordt mede omkaderd.

Ten aanzien van de uitbreiding van het meest zuidelijke paviljoen zijn dezelfde overwegingen van toepassing: tussen bebouwing en terreingrens dient een plantstrook van 5 m diepte over te blijven. Mogelijk kan de uitbreiding van het paviljoen binnen het huidige bouwvlak gerealiseerd worden. Als de ruimte onvoldoende zou blijken, is er ruimte aanwezig omdat de eigendomsgrens iets oostelijker ligt dan de huidige terreinafscheiding. Er is dus nog extra ruimte aanwezig voor uitbreiding. In de herziene plankaart is deze extra ruimte opgenomen. Bij eventuele uitbreiding dient dan wel de benodigde aanvullende beplanting aangebracht te worden.

BESCHRIJVING VAN DE PLANHERZIENING

De aanpassing van het plan wordt gevormd door de gedeeltelijke herziening van de kaart, in dit geval detailplankaart 79. De herziening betreft enkele kleine aanpassingen van de bouwgrens van de bestemming Medische voorzieningen Mm. IN het zuiden is de bestemmingsgrens ook enkele meters verschoven. De verschuiving is zo gering dat deze op de plankaart, schaal 1:10.000, van het bestemmingsplan niet zichtbaar is.

De bestemmingsplanherziening vindt plaats op verzoek van de eigenaar van het internaat. Alle kosten in dit verband komen voor rekening van de aanvrager. Voor de gemeente heeft deze herziening geen financiële gevolgen.

INSPRAAK EN OVERLEG

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 27 mei 1993 tot en met 28 juni 1993 voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen dit voorontwerp zijn geen bezwaren ingediend, noch is ter zake enige andere reactie ontvangen. De commissie planologie is over een en ander gehoord in de vergadering van december 1992. Tevens is het voorontwerp om commentaar toegezonden aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC), die daarover in hun vergadering van 10 november 1993 hun instemming hebben uitgesproken.