

Ruimtelijke visie

Inrichtingstekening omgeving de Wilgeman De Berkt te Veldhoven



SpellerCo Meerding

Ruimtelijke visies, planning en inrichting

Postbus 50
5580 AB WAALRE

Colofon

<i>Opdrachtgever</i>	Severinus Postbus 6666 5500 MA VELDHOVEN
<i>Adviesbureau</i>	<i>SpellerCo Meerding</i> Postbus 50 5580AB WAALRE T 040-2215779 info@spellercomeerding.nl www.spellercomeerding.nl mevrouw ir. A.M.J. Meerding de heer ir. N.M Speller de heer N. De Graaf
<i>Projectnummer</i>	2010-03-A001
<i>Concept notitie</i>	08-11-2010
<i>Eindnotitie</i>	10-01-2011

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1. <i>Opdracht</i>	5
1.2. <i>Plaatsbepaling</i>	5
1.3. <i>Leeswijzer</i>	6
 2. DE BESTAANDE SITUATIE	 7
2.1. <i>De ruimtelijke hoofdstructuur</i>	7
2.2. <i>De gebouwen binnen het plangebied</i>	9
2.3. <i>Het gemeentelijk beleid</i>	9
2.3. <i>Het gemeentelijk beleid</i>	10
 3. DE INRICHTINGSVISIE	 13
3.1. <i>De randvoorwaarden</i>	13
3.1.1 Randvoorwaarden vanuit de gemeente Veldhoven	13
3.1.2 De ruimtelijke randvoorwaarden vanuit Severinus	13
3.1.3. De stedenbouwkundige randvoorwaarden	13
3.2. <i>De parkeerbalans</i>	14
3.2.1. Inleiding	14
3.2.2. Uitgangspunten parkeerbalans	15
3.2.3. Parkeerbalans huidige situatie	15
3.2.4. Parkeerbalans nieuwe situatie	16
3.2.5. Conclusie	16
3.3. <i>De inrichtingsvisie</i>	17
3.4. <i>De Handreiking</i>	19

bijlage 1: De parkeerbalans

1. INLEIDING

1.1. Opdracht

Severinus, zorg voor verstandelijk gehandicapten, heeft het bureau *SpellerCo Meerding* opdracht verstrekt voor het vervaardigen van een ruimtelijke visie voor de stedenbouwkundige en landschappelijke (her)inrichting/herstructurering van de directe omgeving van de Wilgeman in de woonwijk “De Berkt” te Veldhoven.

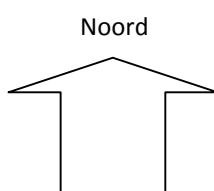
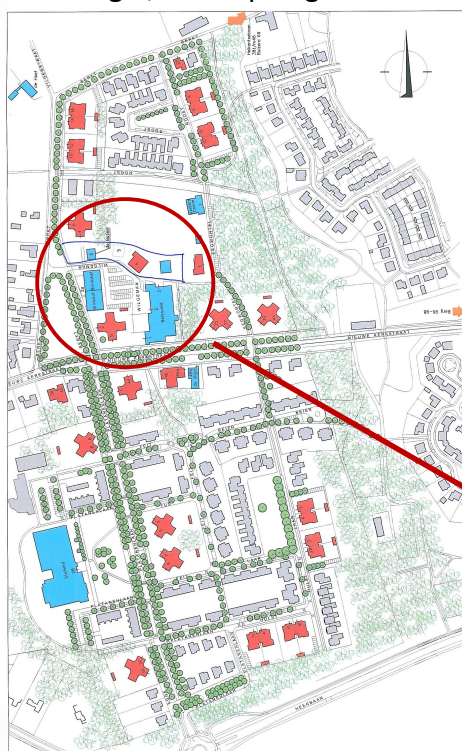
De opdracht bestaat concreet uit het verwijderen van twee bestaande niet meer functionele gebouwen, het verplaatsen van het bestaande kasgebouw, het herinrichten van het huidige parkeerterrein tot een aantrekkelijk ‘*groen binnenhof*’ en het invoegen van drie nieuwe gebouwen langs de Wilgeman in het bestaande groene stedenbouwkundige weefsel van de Berkt.

Het doel van deze (her)inrichting/herstructurering is het uitbreiden en het verkrijgen van een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied voor cliënten van de Severinus in functionele gebouwen in samenhang met de ‘agrarische gronden’ rondom de zorgboerderij en passend in de karakteristieke groene sfeer van de woonwijk “De Berkt”.

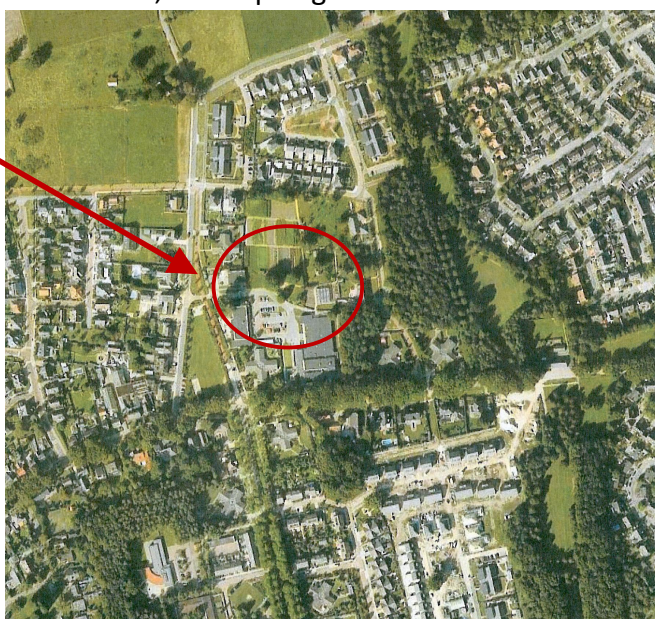
1.2 Plaatsbepaling

Het plangebied bestaat uit de noordelijke strook langs de Wilgeman, het huidige parkeerterrein aan de Wilgeman en een gedeelte van de terreinen rondom de zorgboerderij (zie tekening 1 en luchtfoto 1).

Tekening 1; Het plangebied



Luchtfoto1; Het plangebied



1.3 Leeswijzer

Wij stellen u de navolgende werkaanpak voor:

- + In hoofdstuk 2 **“De bestaande situatie”** wordt allereerst de ruimtelijke structuur van de wijk De Berkt op hoofdlijnen beschreven. De nadruk ligt hierbij op de ligging van het plangebied in de wijk (zie hoofdstuk 2.1).
Vervolgens wordt de huidige situatie van de gebouwen in het plangebied beschreven (zie hoofdstuk 2.2).
Tenslotte wordt het huidig gemeentelijk beleid ten aanzien het plangebied beschreven (zie hoofdstuk 2.3).

- + In hoofdstuk 3 **“De inrichtingsvisie”** worden allereerst verschillende randvoorwaarden geformuleerd, waaraan de ontwikkelingswensen van Severinus dienen te voldoen. De verschillende randvoorwaarden zijn vervolgens richtingbepalend voor de bebouwingsmogelijkheden van het plangebied (zie hoofdstuk 3.1).
Vervolgens wordt de parkeerbalans berekend aan de hand van CROW - uitgave “ASVV update 2008” voortkomend uit het voorgestelde bouwprogramma (3.2).
Daarna wordt de inrichtingsvisie van het plangebied beschreven en gevisualiseerd op basis van de geformuleerde randvoorwaarden en uitkomsten uit de parkeersbalans. (3.3).
Tenslotte wordt ten behoeve van de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging een handreiking geformuleerd, die de belangen van Severinus ten aanzien van de gewenste uitbreiding zo goed mogelijk verwoord (3.4).

2. DE BESTAANDE SITUATIE

2.1. De ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied ligt in de wijk De Berkt. Deze wijk is vijftien jaar geleden aangelegd op het toenmalig grondgebied van de stichting Severinus. De wijk is door een omgekeerde integratie tot stand gekomen. Door de nieuwbouw van verschillende typen woningen voor particulieren op het terrein afgewisseld met zorgwoningen voor de cliënten van Severinus is een prettige menging ontstaan van verschillende woonvormen. De wijk is ruim en zeer groen vormgegeven. Naast de woonbebouwing zijn er de dagbestedingvoorzieningen van Severinus en verschillende zorgvoorzieningen, zoals de boerderij met winkel die naast de verkoop van de producten uit eigen boerderij tevens functioneert als een ontmoetingsplek voor alle bewoners van de wijk De Berkt.

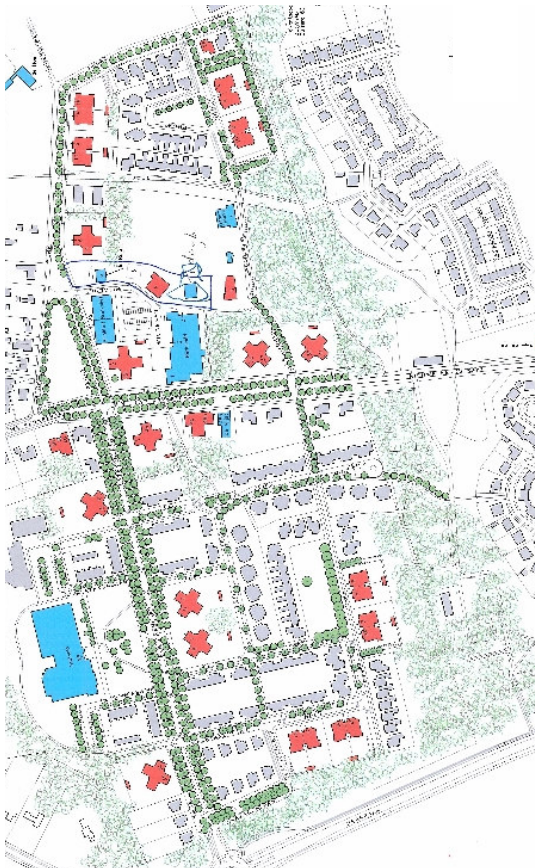
Tekening 2; De wijk De Berkt



De ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk De Berkt wordt gekenmerkt door een tweetal opvallende lanen met zware laanbomen in tenminste twee rijen die de verschillende onderdelen van de wijk aaneenrijgen. Daarnaast wordt de wijk aan een drietal zijden begrensd door een bosschages, die aan de wijk een geheel eigen karakter in een vooral groene sfeer verleent.

Opgemerkt wordt dat het eigen karakter mede het gevolg was van de oorspronkelijke opzet van De Severinus, namelijk het huisvesten en begeleiden van verstandelijk gehandicapten in een besloten groene omgeving.

Tekening 3; De ruimtelijke hoofdstructuur



De 'agrarische' gronden rondom de zorgboerderij



Een bijzondere plek binnen de wijk De Berkt wordt ingenomen door de zorgboerderij met de omringende 'agrarische' gronden. Het plangebied grenst aan de omringende gronden van de zorgboerderij en zal noodzakelijkerwijs een gedeelte van deze gronden moet benutten voor de gewenste uitbreiding. In samenhang met het plangebied is momenteel een parkeerplein aanwezig, die als een 'achteraf' gelegen ruimte ervaren wordt.

Tekening 3 Het plangebied



Het 'achteraf' gelegen parkeerterrein

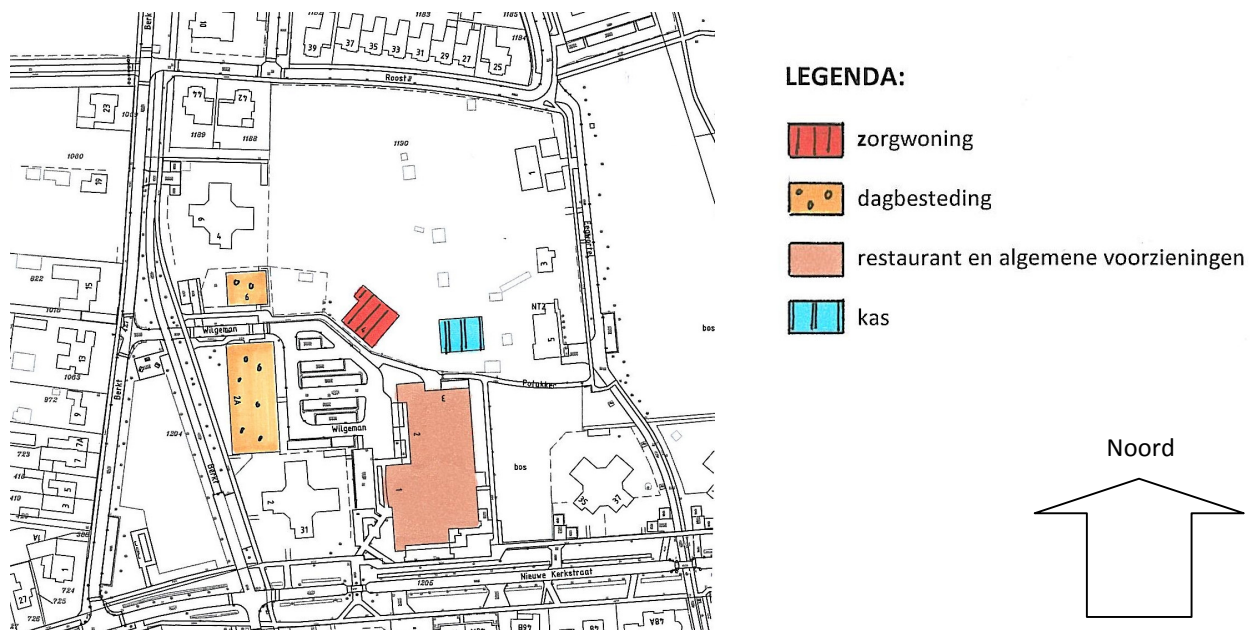


2.2. De gebouwen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn de navolgende panden aanwezig (zie tekening 4):

- + een zorgwoning (Wilgeman 4):
Opgemerkt wordt dat deze zorgwoning een tijdelijke huisvesting betreft;
- + een gebouw ten behoeve van dagbesteding (Wilgeman 4):
Opgemerkt wordt dat het pand dringend aan vervanging toe is, omdat het niet meer aan de eisen van de tijd voldoet;
- + een gebouw ten behoeve van dagbesteding (de Berkt 2A);
- + een restaurant en algemene voorzieningen (Wilgeman 1-2-3);
- + een kas, als onderdeel van de voorzieningen rondom de zorgboerderij.

Tekening 4; De gebouwen binnen het plangebied



2.3. *Het gemeentelijk beleid*

Het gemeentelijk beleid is neergelegd in het bestemmingsplan “De Berkt 2000”¹.

Binnen het plangebied zijn een tweetal bestemmingen van toepassing, namelijk (zie tekening 5):

+ *Maatschappelijke doeleinden;*

De gronden, die op de plankaart als “*Maatschappelijke doeleinden*” zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang en naschoolse opvang, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;
 - b. nutsvoorzieningen;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorziening;
- een en ander met de daarbij voorzieningen.

Binnen de bestemming “*Maatschappelijke doeleinden*” is de aanduiding ‘bebouwingslijn’ van toepassing. Het betreft concreet een tweetal vlekken binnen een gedeelte van het plangebied. Het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage mag niet overschreden worden.

+ *Groenvoorzieningen;*

De gronden, die op de plankaart als “*Groenvoorzieningen*” zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. behoud en/of herstel van landschappelijke, ecologische en/of recreatieve waarden;
 - b. beplantingen;
 - c. voet- en/of fietspaden;
 - d. in- en uitritten;
 - e. sportvelden;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. hondenuitlaatplaatsen;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. straatmeubilair;
- een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

Binnen de bestemming “*Groenvoorzieningen*” is de aanduiding ‘Bos’ van toepassing. Ter plaatse van de aanduiding ‘Bos’ zijn de gronden uitsluitend bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de levensgemeenschap bos ten behoeve van het behoud en/of het herstel van landschappelijke, ecologische en/of recreatieve waarden.

Voor zover de gronden **niet** zijn aangeduid als ‘Bos’, zijn op de gronden uitsluitend toegestaan:

- 1. gebouwen van openbaar nut zoals, gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten e.d.’
 - 2. bouwwerken, geen gebouw zijnde, die ten dienste staan van de bestemming
- Voor zover de gronden nader zijn aangeduid als ‘Bos’ zijn geen bouwwerken toegestaan.

¹ Gemeente Veldhoven; bestemmingsplan “De Berkt 2000”, juni 2002.

Tekening 5; Het bestemmingsplan "De Berkt 2000"



Art. BESTEMMINGEN

3	A-1	WONEN	vrijstaande woningen
	A-2		vrijstaande woningen
	B-1		halfvrijstaande woningen (twee onder een kap)
	B-2		halfvrijstaande woningen (twee onder een kap)
	C-1		geschakelde woningen (één aan één)
	C-2		geschakelde woningen (één aan één)
	E-1		aaneengebouwde woningen
4	WG	BIJZONDERE WOONDOELEINDEN	
5	M-1		
	M-2	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	
6		VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN	
7			
		GROENVOORZIENINGEN	

AANDUIDINGEN

	ONDERGROND
	ONDERGROND (ILLUSTRATIEF)
	HOOFDVOORGEVELROOILIJN, TEVENS BEBOUWINGSLIJN
	VOORGEVELROOILIJN, TEVENS BEBOUWINGSLIJN
	BEBOUWINGSLIJN
	BESTEMMINGSGRENS
	100% BEBOUWINGSPERCENTAGE
	MINIMUM
	MAXIMUM
	CODE
	BOUWRICHTING
	AUTOBOXEN
	BIJZONDERE BOOM (TE HANDHAVEN)
	GRENS VAN HET PLAN
	SCHEIDINGSLIJN BESTEMMINGSVLAK
	MAX. OPPERVLAKTE AAN BIJGEBOUWEN 120 M2
	AFWIJKEND BOUWVOORSCHRIFT
	BOS

De gemeente Veldhoven heeft bij brief d.d. 02 augustus 2010, kenmerk: 09.20781 aangegeven dat zij *principemedewerking verlenen onder voorwaarden*.

De volgende voorwaarden liggen aan de principemedewerking ten grondslag:

- De gronden hebben in het bestemmingsplan “Berkt 2000” de bestemming Maatschappelijke Doeleinden;
- De gevraagde uitbreidingen zijn in strijd met het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:
 - Het te bouwen dagbestedingcentrum wordt voor een gedeelte op grond met de bestemming tuin gesitueerd;
 - De woongebouwen worden deels op grond met de bestemming groenvoorzieningen gesitueerd en deels binnen een bouwvlak, waarbij het bebouwingspercentage wordt overschreden;
- De opzet van de concept plannen is stedenbouwkundig akkoord. Door de verschillende gebouwen rondom het parkeerplein te situeren, ontstaat een samenhangend stedenbouwkundig geheel en is de structuur helder. Bij de verdere uitwerking moet duidelijk worden hoe vorm wordt gegeven aan het parkeerterrein als ‘groen binnenhof’ en waar de voorgevels worden gesitueerd.

De volgende aanvullende voorwaarden worden nog gesteld:

- De medewerking geschiedt op basis van een anterieure exploitatieovereenkomst ten behoeve van volledig kostenverhaal en een planschadeovereenkomst;
- De definitieve inrichting van het gebied geschiedt op basis van een bij de exploitatieovereenkomst te voegen inrichtingstekening, waarbij aan de parkeercapaciteit op basis van CROW –uitgave “ASVV update 2008”, volgens ‘stedelijkheidsgraad matig stedelijk’, ‘rest bebouwde kom’ en ‘gemiddelde aantallen’, wordt voldaan. Deze inrichtingstekening is ook de basis voor het op te stellen bestemmingsplan.

3. DE INRICHTINGSVISIE

3.1. De randvoorwaarden

3.1.1 Randvoorwaarden vanuit de gemeente Veldhoven

De volgende randvoorwaarden worden vanuit de gemeente Veldhoven geformuleerd:

- 1) het situeren van de verschillende gebouwen rondom het parkeerplein. Het resultaat is een samenhangend stedenbouwkundig geheel en een heldere structuur;
- 2) Bij de verdere uitwerking moet duidelijk worden hoe vorm wordt gegeven aan het parkeerterrein als 'groen binnenhof' en waar de voorgevels worden gesitueerd.

3.1.2 De ruimtelijke randvoorwaarden vanuit Severinus

Vanuit de organisatie van De Severinus worden de navolgende randvoorwaarden gesteld:

- 1) Het verwijderen van een tweetal verouderde en/of tijdelijke woonvoorzieningen;
- 2) Het situeren van een tweetal zorgwoningen ten behoeve van tweemaal 6 bewoners;
De plattegrond van deze zorgwoning bezit een oppervlakte van ca. 760 m² (zie tekening 6);

Tekening 6; Globale inrichtingsschets begane grond zorgwoning 2x6 bewoners (bron: Van den Pauwert Architecten)



- 3) Het reserveren van ruimte van een dagbestedingcentrum resp. zorgwoning van ca. 1.400 m²;
- 4) Een goede integratie met de 'agrarische' gronden rondom de zorgboerderij, waarin de te verplaatsen kas is gesitueerd.

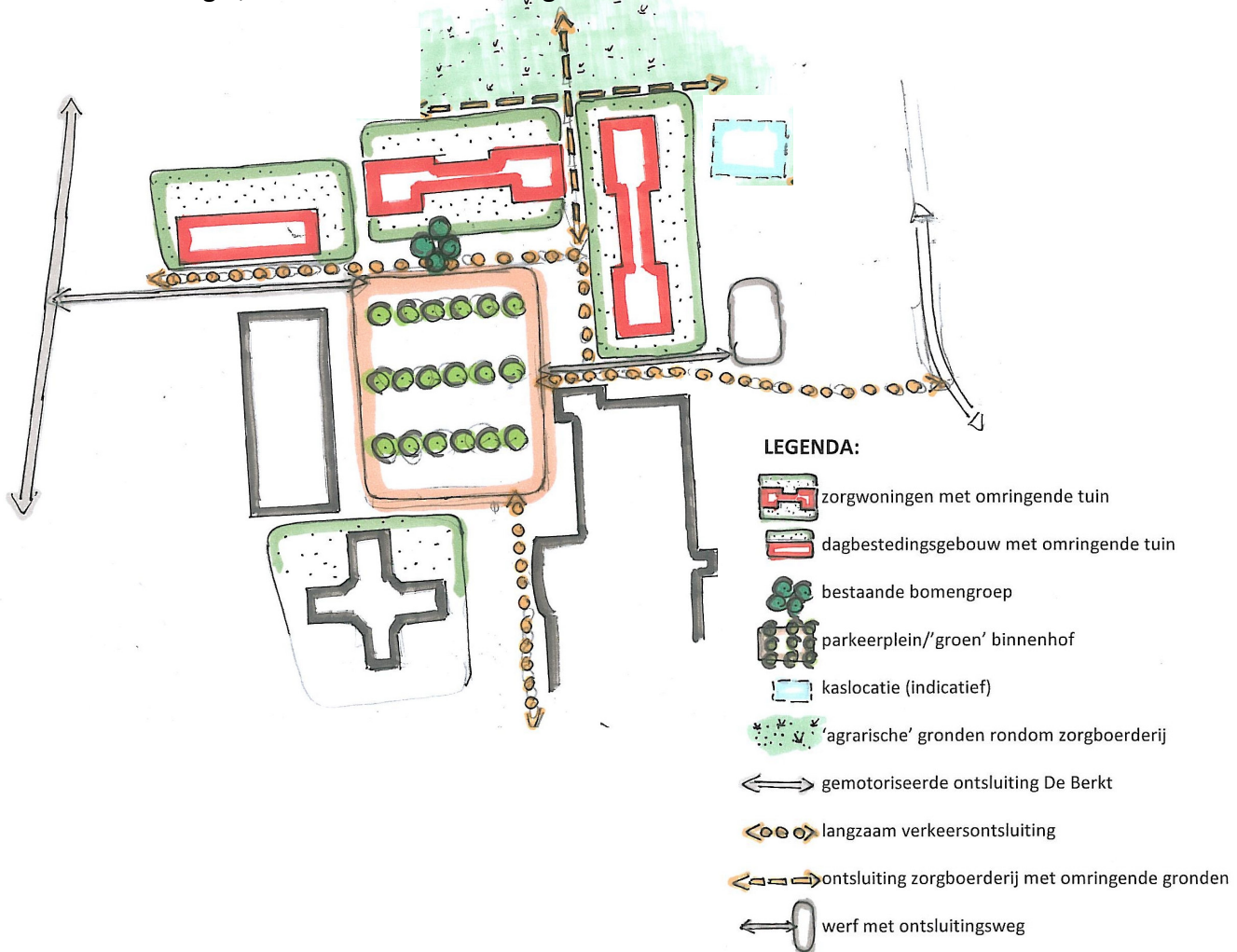
3.1.3. De stedenbouwkundige randvoorwaarden

Vanuit de ruimtelijke analyse van de ligging van het plangebied aan de Wilgeman zijn er de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing (zie tekening 8):

- De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer dient uitsluitend vanaf de Berkt plaats te vinden;
- De relatie met de Nieuwe Kerkstraat is uitsluitend bestemd voor het langzame verkeer en als noodontsluiting bij calamiteiten;
- De langzame verkeersroute tussen De Berkt en de Eegwortel dient gehandhaafd te blijven;
- De aanwezige 'werf' dient gehandhaafd te blijven;

- De toegankelijkheid van de 'agrarische' gronden rondom de zorgboerderij dient verbeterd te worden;
- Het parkeerplein dient geïntegreerd in het geheel te worden en dient een transformatie te ondergaan tot een 'groen' binnenhof;
- De beide zorgwoningen dienen aan de noordzijde van het huidige parkeerplein zodanig te worden gesitueerd dat de bestaande bomengroep gehandhaafd blijft;
- Het gebouw ten behoeve van de dagbesteding dient aan de Berkt gesitueerd te worden.

Tekening 8; De stedenbouwkundige randvoorwaarden



3.2. De parkeerbalans

3.2.1. Inleiding

Om parkeerproblemen te voorkomen dient bij de nieuwe woonzorgvoorzieningen en het dagbestedingcentrum aan de Wilgeman in de Berkt voldoende parkeergelegenheid te worden geboden. In de voorliggende notitie wordt hierop kort ingegaan. Het parkeren ten behoeve van de woonzorgvoorzieningen en het dagbestedingcentrum zal deels op eigen terrein maar vooral in de openbare ruimte plaatsvinden.

3.2.2. Uitgangspunten parkeerbalans

Om de parkeerbalans te kunnen opstellen, is gebruik gemaakt van de CROW-uitgave “ASVV update 2008” onderdeel Parkeerkencijfers. Bij het bepalen van de parkeervraag dient rekening te worden gehouden met de stedelijkheidsgraad (niet stedelijk tot zeer stedelijk) en de stedelijke zone (centrum, overloopgebied, rest bebouwde kom). Voor de locatie aan de Wilgeman wordt uitgegaan van de stedelijkheidsgraad zoals die door de gemeente Veldhoven is aangegeven in haar brief kenmerk 09.20781: *matig stedelijk, rest bebouwde kom, gemiddelde aantallen*. In de huidige situatie zijn geen parkeerproblemen gesignaleerd. Het binnenplein Wilgeman is eigendom van de Stichting Severinus.

De voorzieningen die nu en in de toekomst zijn/worden gehuisvest zijn zeer specifieke voorzieningen, die niet als zodanig in de ASVV richtlijnen zijn opgenomen. De helpdesk van het CROW is daarom om advies gevraagd. Op grond van de vraag die wij hebben gesteld betreffende de richtlijn parkeerbehoefte voor deze specifieke voorziening, is het volgende advies gegeven door het kenniscentrum parkeren van het CROW in hun e-mail d.d. 19 oktober 2010: (citaat) *CROW heeft geen parkeerkencijfers beschikbaar specifiek voor zorgwoningen voor gehandicapten of dagbestedingvoorzieningen. Gemeenten zullen hiervoor zelf een inschatting moeten maken in de benodigde parkeercapaciteit bij deze voorziening. Enkele handvatten voor een zorgwoning voor gehandicapten zou gevonden kunnen worden in het parkeerkencijfer voor een aanleunwoning, ervan uitgaande dat dit een zelfstandige woning betreft (onderdeel uitmakende van een complex of flat) met beperkte zorgvoorzieningen* (einde citaat).

Dientengevolge zijn de volgende parkeerkencijfers gehanteerd:

- + 0,45 parkeerplaats per bewoner/kamer voor de zorgwoningen (cijfer overeenkomstig aanleunwoningen);
- + 2,65 parkeerplaats per 100 m² BVO voor de dagbestedingsvoorziening.

3.2.3. Parkeerbalans huidige situatie

In de huidige situatie staan de volgende panden aanwezig:

- ❑ *Gebouw Wilgeman 6:*
Dit is een dagbestedingvoorziening voor maximaal 8 bezoekers. Er werken hier maximaal 5 mensen gelijktijdig. Er zijn 4 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien voor de busjes. De bruto vloeroppervlakte is 281 m²;
- ❑ *Gebouw Wilgeman 4:*
Dit is een tijdelijke zorgwoning voor 8 bewoners. Er werken hier maximaal 4 mensen gelijktijdig.

In de zorgwoningen wonen gehandicapten in een gezinsvervangend situatie. De bewoners worden 's morgens opgehaald en verblijven zes dagdelen per week op een dagbestedingvoorziening. Ook zijn er bewoners die zelfstandig de dagbestedingvoorzieningen kunnen bereiken.

In de huidige situatie is de parkeervraag ten behoeve van de bovenstaande voorzieningen in totaal maximaal **11 parkeerplaatsen** (zie berekening parkeerbalans in de bijlage). Er is voor het plangebied uitgegaan van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen, gezien de korte

afstanden van de parkeerplaatsen ten opzichte van de voorzieningen. De piek van de parkeervraag ligt op werkdagen.

3.2.4. Parkeerbalans nieuwe situatie

In de nieuwe situatie staan de volgende panden:

- *Gebouw Wilgeman 6:*
Dit pand wordt gesloopt en er komt een nieuwe dagbestedingvoorziening/zorgwoning voor in de plaats.
De bruto vloeroppervlakte wordt dan totaal 460m² (was 281 m²);
- *Gebouw Wilgeman 4:*
Deze tijdelijke zorgwoning wordt gesloopt en er komen een tweetal zorgwoningen voor tweemaal 6 bewoners voor in de plaats. Dat is totaal 24 bewoners (was 8 bewoners).

In de nieuwe situatie is de parkeervraag ten behoeve van de bovenstaande voorzieningen in totaal maximaal **24 parkeerplaatsen** (zie parkeerbalans). Er is voor het plangebied uitgegaan van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen, gezien de korte afstanden van de parkeerplaatsen ten opzichte van de voorzieningen. De piek van de parkeervraag ligt op een werkdagmiddag.

In de nieuwe situatie wordt de parkeervraag derhalve 24-11= 13 parkeerplaatsen groter dan in de bestaande situatie. Deze parkeervraag is richtinggevend voor de aan te leggen aantal extra parkeerplaatsen in het inrichtingsplan.

In de huidige situatie zijn op het plein Wilgeman en bij het huidige dagbestedinggebouw Wilgeman 6 in totaal 52 parkeerplaatsen beschikbaar.

openbaar	eigen terrein	TOTAAL	
2 46	4		langsparkeren Wilgeman haaksparkeren Wilgeman haaksparkeren dagbestedingvoorziening Wilgeman 6
48	4	52	

In het inrichtingsplan zullen derhalve 65 parkeerplaatsen (52+13) minimaal moet worden voorzien.

3.2.5. Conclusie

Op grond van het advies van het kenniscentrum parkeren van het CROW en op grond van de resultaten van de parkeerbalans moet het op te stellen inrichtingsplan in minimaal 13 parkeerplaatsen extra voorzien ten opzichte van de huidige situatie. Het resultaat is dat in het op te stellen inrichtingsplan in totaal **65 parkeerplaatsen** zullen worden gerealiseerd.

3.3. De inrichtingsvisie

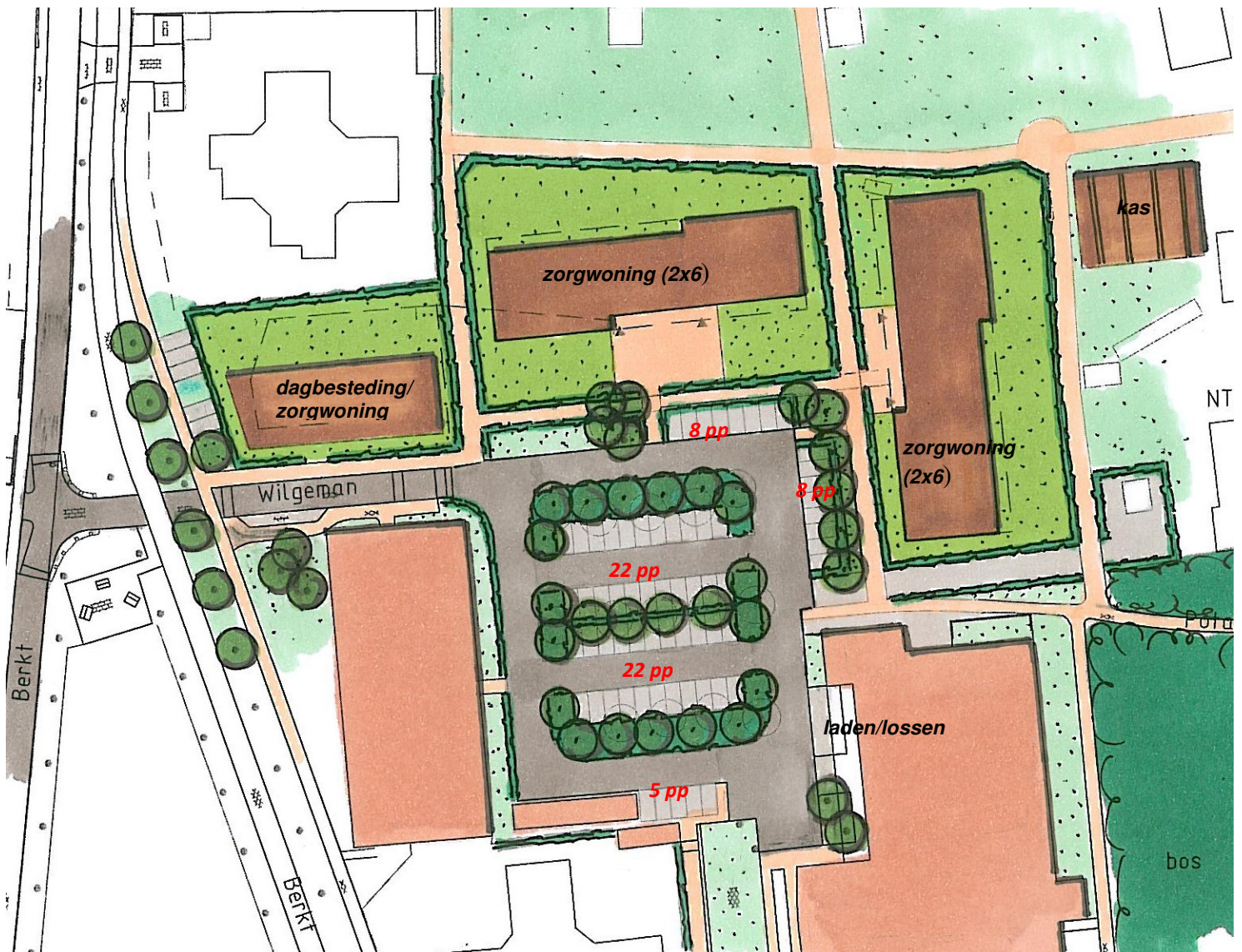
In de inrichtingsvisie zijn de beide zorgwoningen (zie hoofdstuk 3.1) aan het groene binnenhof gesitueerd, op de grens van de agrarische ruimten rondom de zorgboerderij. Daarbij is één van de zorgwoningen met omringende tuinruimte gesitueerd aan de kop van de groene binnenhof. Het gevolg is dat, vanaf De Berkt, zicht ontstaat op de bebouwde groene binnenhof. De andere zorgwoning met omringende besloten tuinruimte wordt gesitueerd op de grens van de agrarische gronden rondom de zorgboerderij, waarbij de bomengroep van Platanen gehandhaafd wordt en voldoende ruimte krijgt voor een evenwichtige groei nu en in de toekomst.

Het nieuwe gebouw ten behoeve van de dagbesteding of zorgwoning, wordt op de 'kop' gesitueerd van De Berkt en Wilgeman.

Door de situering van beide zorgwoningen ontstaat een nagenoeg 'vierkante, ruimte die als een groene binnenhof wordt ingericht met een belangrijke parkeerfunctie. Voorgesteld wordt om het groene binnenhof, de noodzakelijke parkeerfunctie met hagen en solitaire bomen resp. boomgroepen in te richten, die zorg dragen voor de beoogde groene sfeer. Indien volstaan kan worden met het situeren van 65 parkeerplaatsen dan worden de beide buitenranden van het parkeergedeelte voorzien van een bodembedekker, waardoor het parkeren wordt opgesloten in een groene omkadering. Ten behoeve van het laden en lossen van goederen nabij het restaurant en de werf is de binnenruimte toegankelijk voor alle typen vrachtauto's. De gekozen inrichting voorziet in het rondrijden van vrachtwagens, waardoor het achteruitsteken niet nodig is.

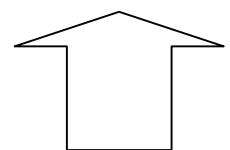
Het bovenstaande resulteert in onderstaand detail van het parkeergedeelte binnen de inrichtingsvisie (zie tekening 8).

Tekening 8; het parkeergedeelte binnen het groene binnenhof op schaal 1:1.000



totaal 65 parkeerplaatsen

Noord



De besloten tuinen rondom de beide zorgwoningen worden omrand door hagen, De toegangspaden naar de beide zorgwoningen sluiten aan de op de padenstructuur rondom de zorgboerderij. Tevens wordt de toegankelijkheid van het groene hof naar de zorgboerderij aanzienlijk verbeterd, waardoor de relatie tussen zorgboerderij en de groene binnenhof aanzienlijk wordt versterkt. De huidige kas wordt verplaatst naar een positie aan de binnenrand van de agrarische gronden rondom de zorgboerderij.

Het resultaat is dat een samenhang aanwezig is tussen de 'agrarische gronden' rondom de zorgboerderij, de zorgwoningen en het groene binnenhof.

3.4. De Handreiking

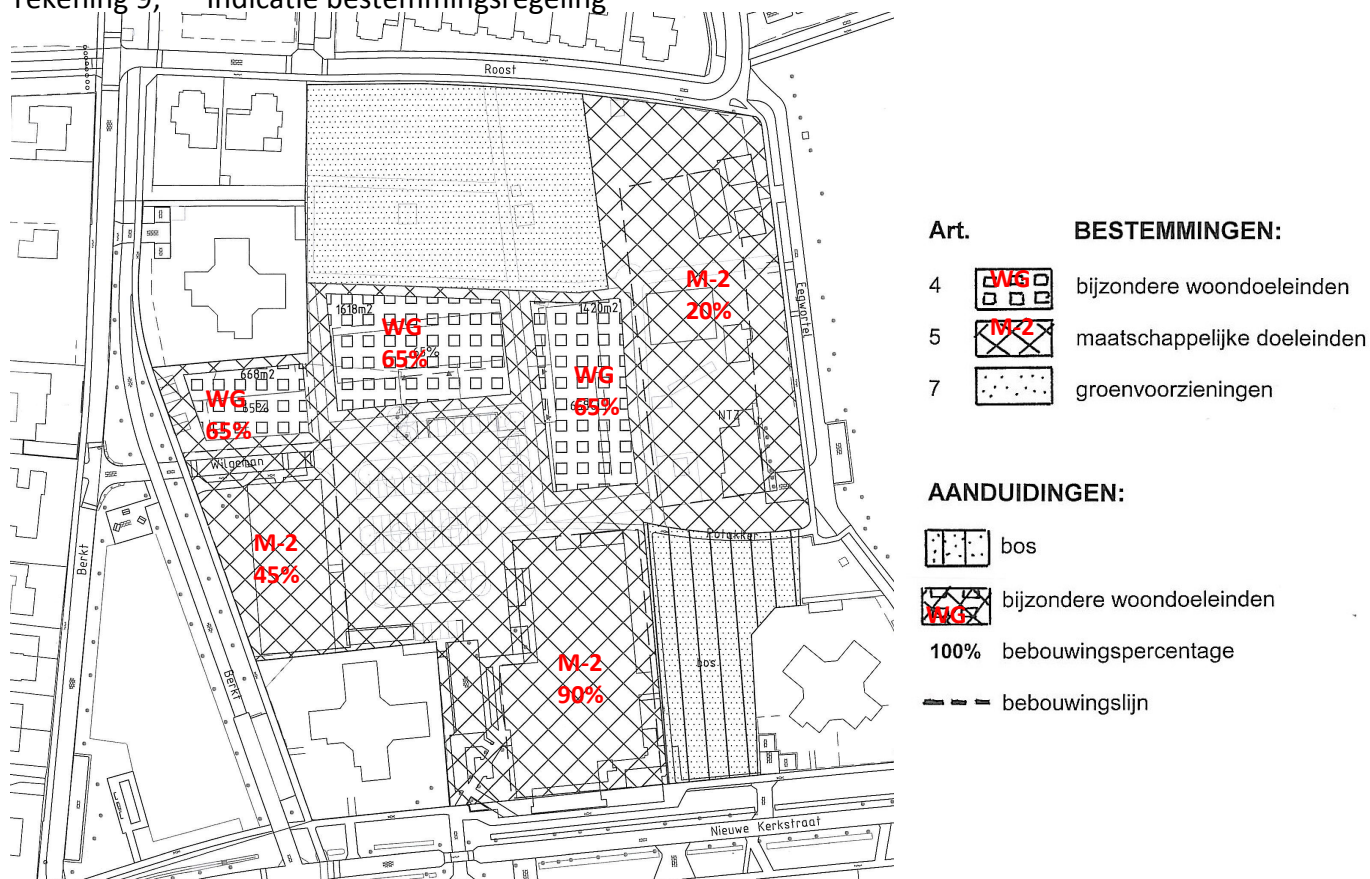
De in de voorafgaande hoofdstukken beschreven toevoegingen van zorgwoningen en een dagbestedingcentrum of zorgwoning te situeren aan de Wilgeman en de verplaatsing van de aanwezige kas betekent een noodzakelijke bestemmingsplanwijziging.

Onderstaand wordt een handreiking geformuleerd, die de richting aangeeft van de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging en waarbij de belangen van Severinus ten aanzien van de gewenste uitbreiding zo goed mogelijk zijn verwoord. De systematiek van het vigerende bestemmingsplan “De Berkt 2000” dient als leidraad.

Binnen de organisatie van Severinus bestaat op dit moment nog geen helderheid ten aanzien van het situeren van een dagbestedingcentrum. Indien mocht blijken in de nabije toekomst dat de behoefte aan een zorgwoning groter is dan de behoefte aan een dagbestedingcentrum moet de mogelijkheid aanwezig zijn, om zonder bestemmingsplanwijziging deze zorgwoning te realiseren. Voorgesteld wordt, om in navolging van de aanduiding ‘bos’ binnen de bestemming ‘groenvoorzieningen’, een aanduiding ‘bijzondere woondoeleinden’ binnen de bestemming ‘maatschappelijke doeleinden’ te introduceren.

De verkregen inzichten uit de inrichtingsvisie (hoofdstuk 3.3) leiden tot de onderstaande voor te stellen bestemmingregeling (zie tekening 9).

Tekening 9; Indicatie bestemmingsregeling



BIJLAGE

Bijlage 1: De parkeerbalans

Bestaande situatie

De Berkt	categorie	parkeerkcijfer AS	per	BVO of eenheid	delingsfactor	parkeerbehoefte	extra	totaal
	aanleunwoning	0,45	per bewoner	8	1	3,6		3,6
	dagbesteding**	2,65	per 100m2 BVO	281	100	7,4		7,4
mee gerekend						11 afgerond		11
** arbeidsintensief, bezoekersextensief				invullen		absolute parkjeerbehoefte		

openbaar	eigen terrein	TOTAAL		
2			langsparkeren Wildeman	
45	4		haaksparkeren Wildeman	
			haaksparkeren dagbesteding Wilgeman 6	
48	4	52		

Nieuwe situatie

De Berkt	categorie	parkeerkcijfer AS	per	BVO of eenheid	delingsfactor	parkeerbehoefte	extra	totaal
	aanleunwoning	0,45	per bewoner	24	1	10,8		10,8
	dagbesteding**	2,65	per 100m2 BVO	480	100	12,7		12,7
						24 afgerond		24
** arbeidsintensief, bezoekersextensief				invullen		absolute parkjeerbehoefte		

openbaar	eigen terrein	TOTAAL		
0			langsparkeren Wildeman	
65	5		haaksparkeren Wildeman	
			haaksparkeren dagbesteding Wilgeman 6	
65	5	70		

	werkdag overdag		werkdag middag		werkdag avond		zaterdagm ddag		zaterdag vond		zondagm ddag		koopavond	
tijdelijk Wilgeman	85%	3,06	100%	3,6	40%	1,44	25%	0,9	40%	1,44	40%	1,44	50%	1,8
dagbesteding De Berkt 2a Wilgeman 6 (tijdelijk	100%	7,4465	100%	7,4465	30%	2,23395	15%	1,116975	5%	0,372325	5%	0,372325	15%	1,116975
		11	11		4		2		2		2		3	
bij dubbelgebruik														

	werkdag overdag		werkdag middag		werkdag avond		zaterdagm ddag		zaterdag vond		zondagm iddag		koopavond	
twee nieuwbouw Wilgeman	85%	9,18	100%	10,8	40%	4,32	25%	2,7	40%	4,32	40%	4,32	50%	5,4
dagbesteding De Berkt 2a Wilgeman 6 (nieuw)	100%	12,72	100%	12,72	30%	3,816	15%	1,908	5%	0,636	5%	0,636	15%	1,908
		22	24		8		5		5		5		7	
bij dubbelgebruik														

het verschil tussen nieuwe toekomstige situatie en huidige bestaande situatie is:

23,52

11,05

12,47 parkeerplaatsen extra nodig volgs berekening

parkeren volgens bestaande inrichtingsplan is

52

parkeren volgens nieuw inrichtingsplan is

70

extra parkeerplaatsen voorzien

18 extra voorzien volgens inrichtingsplan