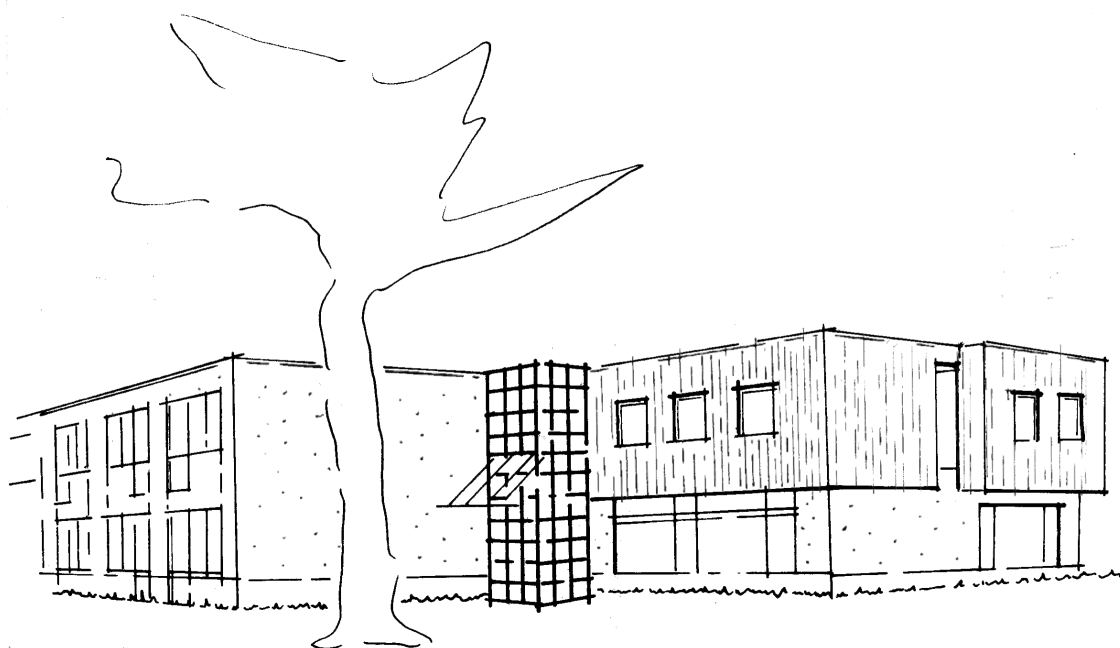




**Ruimtelijke Onderbouwing
Bethelhuis op Park Dekkerswald te Groesbeek
Gemeente Berg en Dal**



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Omschrijving van het project en projectgebied	6
Hoofdstuk 3	Planologische situatie en afwijking	8
Hoofdstuk 4	Beleidskader en milieu	13
Hoofdstuk 5	Ruimtelijke effecten	17
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	21
Bijlagen		22

Bijlage 1: Verbeelding van het plangebied

Hoofdstuk 1 Inleiding

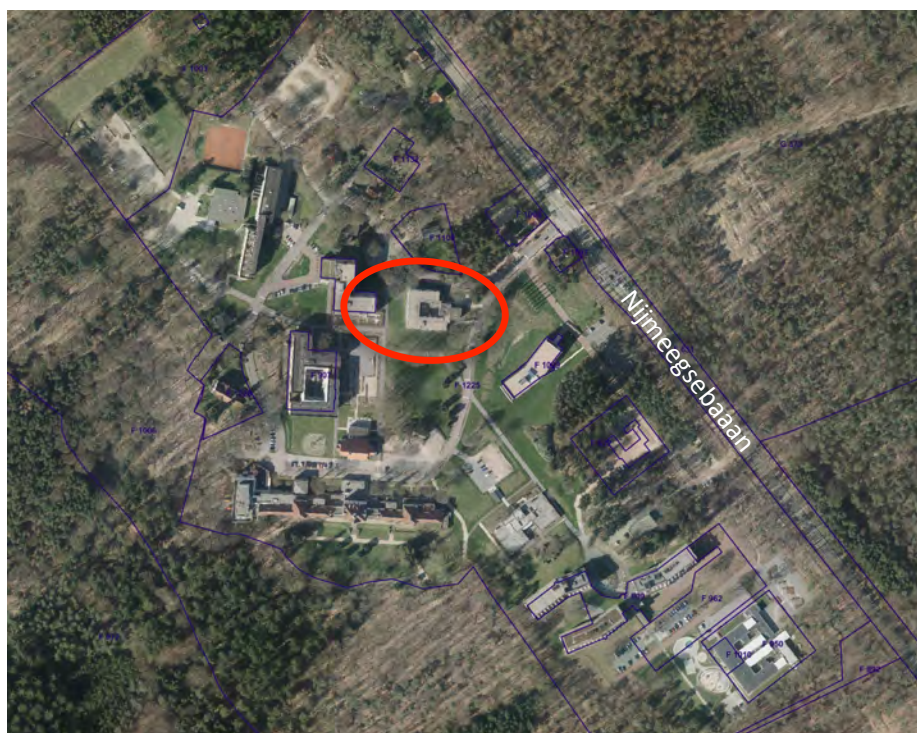
Het Park Dekkerswald te Groesbeek kent een ouder en gedetailleerd bestemmingsplan terwijl het hele gebied een grote transformatie ondergaat. Voorheen behoorde het Park tot het grondgebied van de gemeente Groesbeek, tegenwoordig de gemeente Berg en Dal. Om beter in te spelen op de actuele ontwikkelingen met behoefte aan flexibiliteit dienen enkele planologische wijzigingen plaats te vinden.

De exploitant van het Bethelhuis, Nijmeegsebaan 23 op het Park Dekkerswald te Groesbeek, is voornemens het complex voorlopig te gebruiken voor begeleid wonen. Deze vorm van wonen is niet in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Dekkerswald 2010', maar het aantal eenheden is hoger dan is vastgelegd. Om deze ontwikkeling toe te staan wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning vergezeld door een ruimtelijke onderbouwing.

Wanneer de zorgwoningen in de toekomst eventueel komen te vervallen is alsnog het vigerende bestemmingsplan van kracht. De wens is dan het restant aan woningen alsnog toe te bedelen aan een naastgelegen bouwvlak. Er vindt geen verhoging plaats van het aantal zorgwoningen op het hele terrein van Park Dekkerswald.

Door de wijze van bestemmen in het vigerende bestemmingsplan, met koppelingen met andere bouwvlakken, zijn de relevante bouwvlakken tevens meegenomen op de verbeelding van deze ruimtelijke onderbouwing.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt eerst ingegaan op het project en het projectgebied. In hoofdstuk 3 staat informatie over het geldende bestemmingsplan. De toetsing vindt plaats op het relevante beleid en milieuwetgeving (hfst.4) en de ruimtelijke effecten (hfst.5). De onderbouwing wordt afgerond met een hoofdstuk over de economische uitvoerbaarheid.



Ligging van het Bethelhuis op Park Dekkerswald.

Hoofdstuk 2 Omschrijving van het project en projectgebied

Het project

Het gebouw Bethel met het adres Parklaan 1 (voorheen Nijmeegsebaan 23) te Groesbeek is in twee lagen gefaseerd gebouwd in de jaren '70. Het totale, bruto vloeroppervlak beslaat ongeveer 3500 m² exclusief een patio van ongeveer 460 m².



Ligging van het Bethelhuis aan de Parklaan op Park Dekkerswald.

Na de sloop van het klooster op het terrein van Dekkerswald hebben nog de laatste katholieke zusters (steeds 26) gewoond in het 'Huize Bethel'. Van 2007 tot vrij recent heeft het complex dienstgedaan als kantoor voor zorginstelling Kentalis. Er dreigde leegstand en sloop van het eenvoudige complex was voorzien. Thans wordt het complex geschikt geacht voor kleine huishoudens (begeleid wonen), geëxploiteerd door de organisatie Onder de Bomen. Het laatste bestemmingsplan uit 2010 ging uit van (zorg)woningen en een kleine horecavoorziening.

Het aantal woningen en parkeerplaatsen was gekoppeld aan het naastgelegen bouwvlak. In dit bouwvlak zijn inmiddels woningen gerealiseerd in de complexen Eikenhorst en Plataan. Het parkeren voor het Bethelhuis is vooral gesitueerd in de naastgelegen groenzone aan de Parklaan (zie ook hoofdstuk 5).

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een verdediging van de planologische regeling voor het Bethelhuis die passend is voor een specifieke vorm van bewoning. Het betreft een initiatief van de eigenaar van het pand, de ZZG zorggroep. De bestaande 2 bouwlagen van het gebouw worden omgebouwd tot appartementen voor begeleid wonen. Er komen 13 begeleid-wonen-appartementen op de begane grond en maximaal 13 begeleid-wonen-appartementen op de verdieping. In het kopgebouw aan de splitsing van de Parklaan komen enkele gemeenschappelijke ruimten. Voor de invulling is geen interne verbouwing noodzakelijk. Ook de gevels van het complex en de buitenruimte ondergaan geen wijzigingen. De functie is passend in de huidige bestemming 'Maatschappelijk'.

Het projectgebied

Het gebouw met naaste omgeving en tevens projectgebied (bouwvlak '10' van 53 bij 41 meter) is gelegen op de splitsing van de nieuwe Parklaan op het Park Dekkerswald. De Parklaan is de enige verbinding van het Park met de Nijmeegsebaan tussen Nijmegen en het dorp Groesbeek (zie luchtfoto's).

Na vaststelling door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Groesbeek van het Masterplan en het bestemmingsplan 'Dekkerswald 2010' is veel veranderd op het terrein. Grote delen van het oorspronkelijke Masterplan zijn gereed of in uitvoering; ook zijn er sommige inzichten gewijzigd. Het Bethelhuis is één van de weinige complexen, buiten de monumenten, die voorlopig gespaard blijft na de start van het transformatieproces van Dekkerswald.

Het Park Dekkerswald verkeert nog steeds in het transformatieproces wat in 2010 in gang is gezet. Het voorheen gesloten instellingenterrein verandert snel naar een aantrekkelijk woongebied met uiteenlopende zorgmogelijkheden. Het nieuwe beeld van de buitenruimte wordt steeds duidelijker zichtbaar, met referenties aan de historische context en verbindingen met de natuurwaarden van de omgeving. Alle ingrepen volgen het oorspronkelijke Masterplan en Beeldkwaliteitsplan. En worden gemonitord door een supervisor.

De laatste jaren heeft het entreegebied van het Park Dekkerswald extra aandacht gekregen om te zorgen voor een welkome ontvangst van bewoners en bezoekers van het park. De slagbomen zijn verwijderd en de ruimte verbreed. Daardoor is het Bethelhuis meer in het zicht gekomen. Door een schilderbeurt van de gevels en meer groen heeft het complex een betere uitstraling gekregen. De intentie is om met extra hagen om de terrassen van de woonunits en extra bomen het beeld nog eens te verbeteren.



Aanzicht van de entree van het Bethelhuis op Park Dekkerswald.

Hoofdstuk 3 Planologische situatie en afwijking

Voor het perceel van het Bethelhuis en naaste omgeving geldt het bestemmingsplan "Dekkerswald 2010". Het bestemmingsplan "Dekkerswald 2010" is vastgesteld op 30-9-2010 door de toenmalige gemeenteraad van de gemeente Groesbeek. Het Bethelhuis heeft in het bestemmingsplan de enkelbestemming 'Maatschappelijk', met nagenoeg overal de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'. De specifieke bouwaanduiding '10' betekent een koppeling met een naastgelegen bouwvlak '13' op het terrein. Dit was met name gericht op het aantal zorgwoningen. Het maximum aantal zorgwoningen voor de twee bouwvlakken bedraagt 128. Ook voor het aantal parkeerplaatsen was een koppeling tussen de bouwvlakken. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 5.

Maximaal	sba-9	sba-10	sba-13	sba-11	sba-12	sba-13a
Bebouwingspercentage binnen bouwvlak	100%	45%	50%	45%	25%	100%
Bouwhoogte binnen bouwvlak	12 m	30%- 10 m 70% - 6,5 m	30%- 17 m 70% - 12 m	30%- 17 m 70% - 11 m	30%- 17m 70% - 11 m	1,5 m
Goothoogte binnen bouwvlak	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Maximaal aantal zorgwoningen	--	128		133		--
Maximaal aantal zorgwooneenheden	--	--	--	--	--	--

Verdeling van zorgwoningen per bouwvlak zoals opgenomen in de regels van van het bestemmingsplan Dekkerswald 2010.

Inmiddels zijn in de nieuwe complexen Eikenhorst en Plataan (in bouwvlak '13') 122 zorgwoningen gerealiseerd. Daarmee zou nog slechts een planologische ruimte zijn voor 6 woningen in het Bethelhuis (bouwvlak '10'). Voor het toestaan van 26 woningen in het Bethelhuis is een nieuwe planologische situatie noodzakelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

De initiatiefnemer en eigenaar van de gronden wordt, middels deze ruimtelijke onderbouwing, beperkt door een reductie van 20 zorgwoningen in de volgende bouwfase. Dit betreft de bouwvlakken '11' nabij de Nijmeegsebaan en '12' ter hoogte van De Kentering. De bouwplannen voor deze twee bouwvlakken verkeren nog in een schetsfase.

De buitenruimte en het uiterlijk van het Bethelhuis ondergaan geen structurele wijzigingen en passen in de vigerende regeling van het huidige bestemmingsplan. Er vinden geen grondwerkzaamheden plaats. De afwijking van het bestemmingsplan ziet toe op een herverdeling van het totaal aantal (zorg)woningen en het maximaal te bebouwen oppervlak in de vier bouwvlakken sba-10 t/m 13. Er is een herverdeling van het aantal parkeerplaatsen. Daarnaast blijven de overige regels van het vigerende bestemmingsplan onverkort gelden, zoals het maximaal verhard oppervlak voor het hele bestemmingsvlak 'Maatschappelijk'.

Voor de wijziging is een projectbesluit nodig, volgens artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3 Wabo.



Uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan Dekkerswald 2010.

De uitruil van de woningen vindt plaats tussen de gekoppelde bouwvlakken 10-13 (rode contour) en 11-12 (gele contour).



Uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan Dekkerswald 2010 ter hoogte van het Bethelhuis.



Plattegrond van de begane grond van het verbouwde Bethelhuis.

Het maximaal bebouwingspercentage per bouwvlak blijft gelijk als in het vigerende plan. Met de afronding van de recente ontwikkelingen in de bouwvlakken 10 en 13 is het volgende overzicht te verschaffen:

Bouwvlak:	sba-10	sba-13	sba-11	sba-12
Oppervlakte	2.185 m ²	6.780 m ²	4.145 m ²	10.780 m ²

Toegestaan volgens vigerend bestemmingsplan:

Maximaal bebouwingspercentage	45 %	50 %	45 %	25 %
Maximaal bebouwingsoppervlakte	985 m ²	3.390 m ²	1.865 m ²	2.695 m ²
Maximum aantal zorgwoningen	128		133	

In nieuwe situatie:

Gerealiseerd bebouwingsoppervlakte	935 m ²	3.390 m ²	0 m ²	0 m ²
Saldo voor bebouwingsoppervlakte	+ 50 m ²	0 m ²	+ 1.865 m ²	+ 2.695 m ²
Maximum aantal zorgwoningen	128 + 20 = 148		133 – 20 = 113	

Hieruit kan geconcludeerd worden:

- Ondanks een verhoging van het aantal woningen in bouwvlakken sba 10 en 13: nog een kleine restcapaciteit aan bebouwingsoppervlakte in vlak sba 10.
- Voor de bouwvlakken 11 en 12 is geen beperking nodig in bebouwd oppervlak. Dit blijft binnen de maximale bebouwingsoppervlakte van het vigerende plan.

Het is mogelijk dat, op termijn, het verouderde Bethelhuus wordt gesloopt en wordt vervangen door een andere maatschappelijke functie (met maximaal 6 wooneenheden). De 20 zorgwoningen kunnen dan alsnog ingezet worden op een andere locatie. In dat geval wordt teruggevallen op het oorspronkelijke bestemmingsplan met verdeling van woningen over de bouwvlakken 11 en 12.

Mochten de 20 extra zorgwoningen weer wegvallen op de locatie van het Bethelhuus, dan is er ruimte voor een apart bouwdeel in de bouwvlakken 11 of 12. Voor het overzicht en in overleg met de gemeente Berg en Dal blijkt het praktisch om hiervoor de ruimte te reserveren op het maaiveld. Hiervoor is een bebouwingsoppervlak nodig van circa 800 m².

Ter compensatie worden de bouwvlakken 11 en 12 verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Een oppervlakte van 800 m² van deze bouwvlakken wordt (tijdelijk) ingericht met groen. Dit groen sluit aan op de naastgelegen bestemming bos en krijgt zoveel mogelijk een ecologische waarde. Dit komt te vervallen op het moment dat het aantal woningen in bouwvlakken 10 en 13 is teruggebracht naar 128.



Uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan Dekkerswald 2010 ter hoogte van de bouwvlakken 11 en 12, met aangegeven zones voor extra groen naast de bestemming bos (donkergroen).

Overigens heeft een controle van een berekening van het verhard oppervlak uitgewezen dat in de huidige situatie nog lang niet het maximum wordt bereikt wat in het vigerende bestemmingsplan wordt aangegeven. Alle betrokken partijen streven naar een zo groen mogelijke uitstraling van het Park Dekkerswald.

Hoofdstuk 4 Beleidskader en milieu

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Hierin worden voor het projectgebied geldende specifieke uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld, waarmee het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid in werking is getreden. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Naast de ambities met betrekking tot de ruimtelijke ordening wordt ook ingegaan op de bijbehorende bestuurlijke verantwoordelijkheden. Iedere bestuurslaag, het Rijk, de provincies en gemeenten, kent haar eigen verantwoordelijkheden. Vanuit nationaal perspectief betekent dit dat er een aantal belangen zijn benoemd die van nationaal belang worden geacht. Daarbij kan in algemene zin worden gedacht aan belangen met betrekking tot mainports, de rivieren of de kustbescherming. Voor Oost-Nederland (Overijssel, Gelderland) gaat het om de volgende nationale belangen:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (wegen, spoorwegen en vaarwegen) die door Oost-Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de Mainports Rotterdam en Schiphol;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren van het Deltaprogramma. In Oost-Nederland gaat het deelprogramma Rivieren over de Waal, Neder-Rijn, Lek, IJssel en IJssel-Vechtdelta;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet en het buisleidingennetwerk.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de structuurvisie heeft het Rijk op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), verschillende besluiten waarmee dat mogelijk is. Om een directe doorwerking van nationale belangen te behalen zijn deze veelal opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerende ruimtelijk beleid te borgen.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling en verschuiving van woningcapaciteit. Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen.

Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gelderland is vastgesteld op 11 november 2015 (actualisatie is voorzien in 2018). Dit is een structuurvisie van de provincie Gelderland. De Omgevingsvisie heeft een aantrekkelijke

leefomgeving tot doel. Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uit de Omgevingsvisie kan de Ladder relevant zijn voor de planlocatie. Bij ruimtelijke initiatieven wordt een evenwicht gezocht tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen. De Ladder is alleen van toepassing als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De woningen op Dekkerswald, welke positief zijn bestemd in 2010 en dus gerealiseerd mogen worden, zijn in het (regionale) woningbouwprogramma opgenomen. De woningen zijn ook opgenomen in de 'Structuurvisie Groesbeek 2025' uit 2013.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt geen extra woningcapaciteit gecreëerd. Per saldo neemt de capaciteit van het maximum aantal woningen op Park Dekkerswald niet toe, maar worden deze verschoven over het terrein.

De Ladder van duurzame verstedelijking is niet van toepassing omdat sprake is van een verplaatsing van een functie die al was toegestaan binnen datzelfde gebied waarbij het bebouwd oppervlak niet toeneemt.

Met deze Ruimtelijke Onderbouwing wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is.

Woonagenda 2017-2025

De gemeente Berg en Dal is recent ontstaan uit de gemeenten Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Ubbergen. In 2014 is een gezamenlijke Sociaal Maatschappelijke Visie ontwikkeld. Hierin is ook een visie afgegeven voor het wonen in de nieuwe gemeente Berg en Dal. Met een woonagenda wordt concreet invulling gegeven aan de woningmarktopgaven. Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal de Woonagenda 2017-2025 (Compaenen, 22 juni 2017) vastgesteld. Hierin zijn de doelstellingen van de 'Structuurvisie Groesbeek 2025', en dus de woningen voor Dekkerswald, in overgenomen.

Gelders Natuurnetwerk

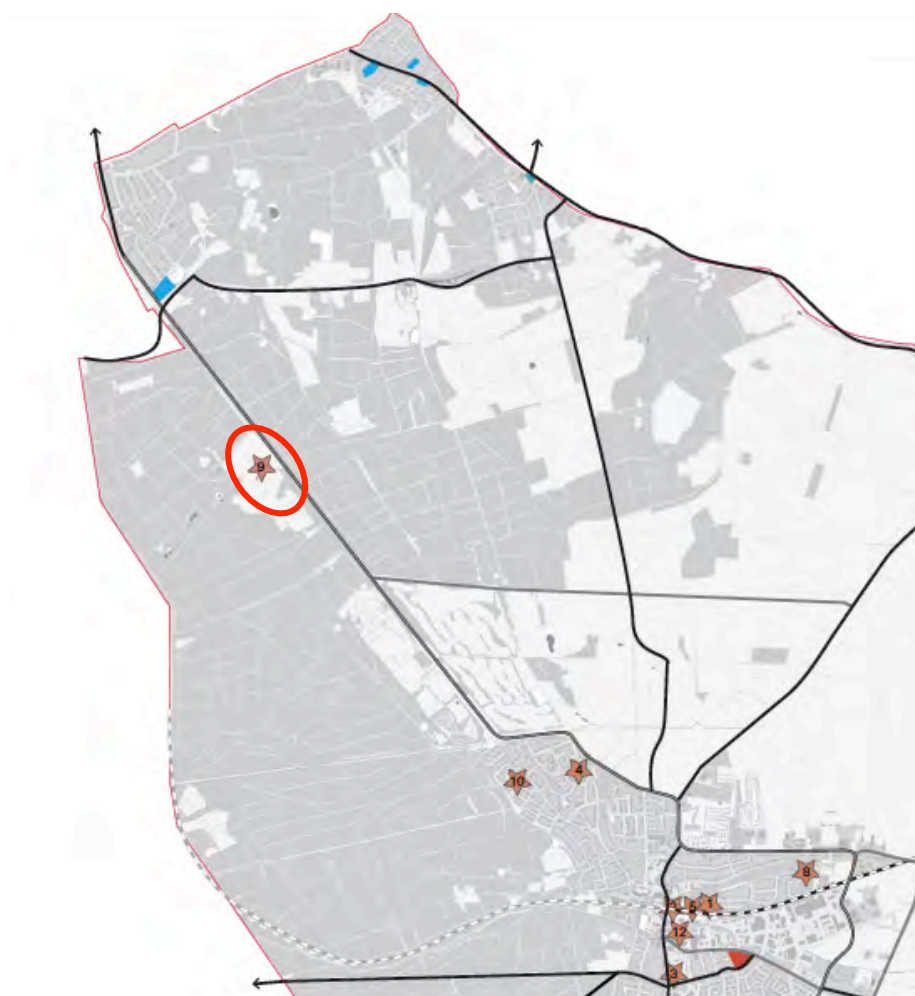
Het initiatief raakt een provinciaal belang op het gebied van de ecologische structuur. Het plangebied valt buiten het Gelders Natuurnetwerk, maar ligt in de Groene Ontwikkelingszone. Aangezien het slechts gaat om een verschuiving van de woningcapaciteit binnen een groter plan en het betekent dat het bouwvolume minimaal gelijk blijft (capaciteit wordt elders van het gebied onttrokken) wordt dit aspect verder buiten beschouwing gelaten.

4.3 Gemeentelijk beleid

De Structuurvisie Groesbeek 2025 is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. In de structuurvisie schetst het gemeentebestuur de strategie en kaders op hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Onderhavig plan is in de structuurvisie aangeduid als 'harde ontwikkellocatie' en genoemd als één van de woningbouwlocaties uit de Visie 'wonen en werken' die wordt voortgezet. Vermeld is een nog te realiseren woningaantal van 261.

In onderhavig plan blijft het maximum aantal woningen op het Park Dekkerswald minimaal gelijk. Het betreft een verschuiving van de woningcapaciteit tussen bouwvlakken.



Locatieaanduiding van Dekkerswald als (her)ontwikkellocatie nr.9 in de Structuurvisie Groesbeek 2025.

	Kern	Locatie	Fase ID	in-/uitbreiding of herstructurering	Aantal onttrekkingen	Aantal toevoegingen	Af-/toename woning-voorraad
1	Groesbeek	Centrumplan Marienstaete	hard	inbreiding	0	6	6
2	Groesbeek	Centrumplan Dorpsstraat	hard	inbreiding	1	100	99
3	Groesbeek	Gooiseweg-Pannenstraat	hard	inbreiding	2	32	30
4	Groesbeek	Hogeweg/Bremstraat	hard	inbreiding	0	11	11
5	Groesbeek	Mariendaal	hard	inbreiding	0	62	62
6	Groesbeek	Sportpark Zuid	hard	inbreiding	0	61	61
7	De Horst	Heikant	hard	herstructurering	0	81	81
8	Groesbeek	Husenhof	hard	uitbreiding	0	31	31
9	Groesbeek	Dekkerswald	hard	herstructurering	0	261	261
10	Groesbeek	Stekkenberg West	hard	herstructurering	162	176	14
11	Breedeweg	Parachutistenstraat West	hard	uitbreiding	0	10	10
12	Groesbeek	Centrumplan overig	zacht	inbreiding	4	76	72
13	Breedeweg	Hemeltje	zacht	uitbreiding	0	20	20

Dekkerswald als projectlocatie nr.9 in de Structuurvisie Groesbeek 2025.

De conclusie is dat het plan voor het Bethelhuus en de verschuiving van de bouwcapaciteit over het terrein past in het gemeentelijk beleid.

4.4 Milieuaspecten

De bouwcapaciteit en de bouwlocaties blijven gelijk. Buiten de verschuiving van het aantal woningen met herverdeling van het aantal parkeerplaatsen blijven de overige regels van het vigerende bestemmingsplan onverkort gelden.

Voor het vigerende bestemmingsplan Dekkerswald 2010 is veel milieutechnisch onderzoek verricht. Door de relatief lichte planaanpassing wordt geconcludeerd dat nader onderzoek niet nodig is.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke effecten

Gebouwde omgeving

De bestaande twee bouwlagen van het gebouw worden omgebouwd tot 26 appartementen voor begeleid wonen, 13 op de begane grond en maximaal 13 op de verdieping. In het kopgebouw aan de splitsing van de Parklaan komen enkele gemeenschappelijke ruimten. Voor de invulling is geen interne verbouwing noodzakelijk. Ook de gevels van het complex en de buitenruimte ondergaan geen wijzigingen.

Verkeersaspecten

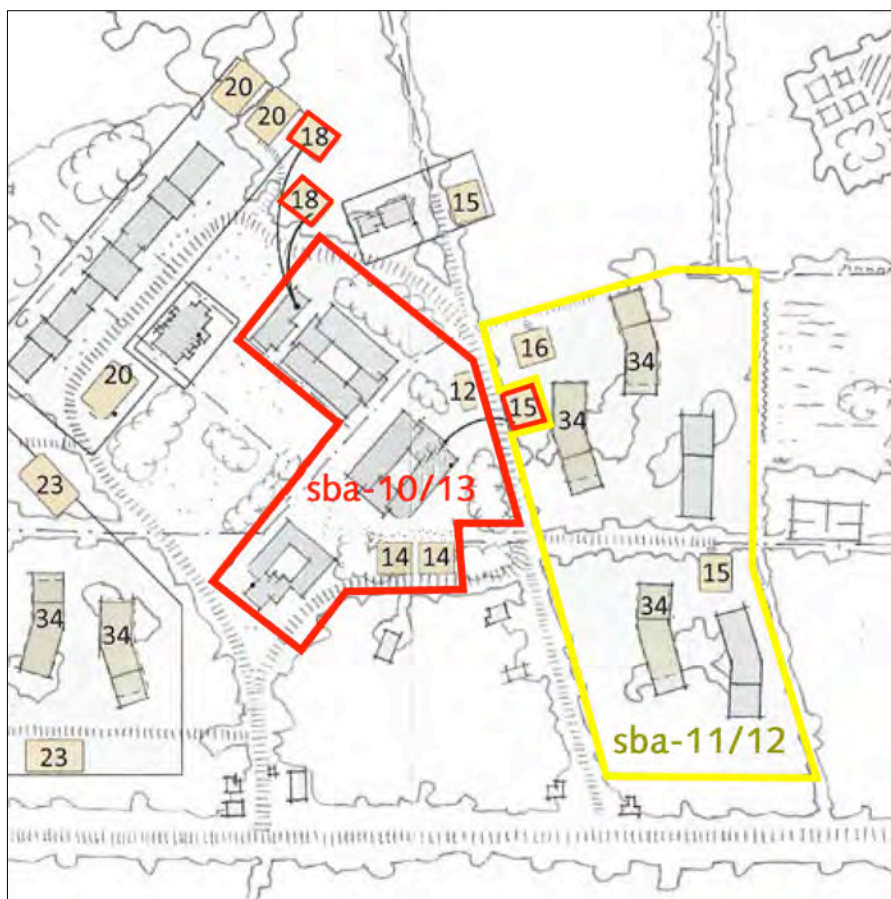
De ruimtelijke onderbouwing heeft geen consequenties voor de ontsluiting van de verschillende gebouwen. Dit geldt voor de bestaande als wel voor de geprojecteerde nieuwbouw binnen het projectgebied.

Met een omgevingsvergunning is reeds een afsluitbare fietsenstalling naast de entree van het Bethelhuis gerealiseerd. Daarnaast zijn verschillende rekken geplaatst. De overvloedige ruimte rond het Bethelhuis en andere complexen geeft voldoende gelegenheid voor het stallen van fietsen.

Binnen de maatschappelijke bestemming moet aan de parkeernorm voor auto's worden voldaan. Onderstaand overzicht toont de minimale parkeercapaciteit per (gekoppeld) bouwvlak, volgens het vigerende bestemmingsplan Dekkerswald 2010. Voor de bouwvlakken '10-13' betekende dit 91 parkeerplaatsen bij 128 (zorg)woningen. Voor de bouwvlakken '11-12' betekende dit 133 parkeerplaatsen (boven- en ondergronds) bij 133 (zorg)woningen

bouwvlak en aansluitende gronden	sba - 8	sba - 9	sba - 10	sba - 13	sba - 11	sba - 12	sba - 13a
Min. aantal parkeerplaatsen bovengronds	60	0	91		31		nvt
Min. aantal parkeerplaatsen ondergronds	0	0	0		102		nvt

Verdeling van parkeerplaatsen per bouwvlak zoals opgenomen in de regels van van het bestemmingsplan Dekkerswald 2010.



Verdeling van parkeerplaatsen en koppeling aan bouwvlakken als bijlage van het bestemmingsplan Dekkerswald 2010.



Huidige parkeersituatie bij het Bethelhuis, vanaf de Parklaan.

Conform het Masterplan uit 2010 is de buitenruimte van het Bethelhuis al opgeschoond van overbodige verharding en zijn nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd.

De herverdeling van het aantal woningen hoeft geen consequenties te hebben voor de oorspronkelijke parkeerbalans uit het bestemmingsplan Dekkerswald 2010. Binnen de contouren van sba-10/13 (rood) en sba-11/12 (geel) is voldoende ruimte voor een sluitende parkeerbalans.

De capaciteit voor de bouwvlakken '10-13' wordt nu verhoogd tot 148 (zorg)woningen. Dit betekent een verhoging van circa 16%. Bij het toepassen van de parkeernormen zoals in het oorspronkelijke bestemmingsplan worden de volgende aantallen vereist:

Voor de Plataan:	51 zorgwoningen midden duur x 1 pp	= 51 pp
Voor Eikenhorst:	71 woningen met intensieve zorg x 0,3 pp	= 22 pp
Voor het Bethelhuis:	26 zorgwoningen x 1 pp	= <u>26 pp</u>

Totaal 99 parkeerplaatsen

Voor de toegestane horecavoorziening werd niet een specifieke parkeernorm gehanteerd. Momenteel zijn in en rond de bouwvlakken '10' en '13' 109 plaatsen voorzien. Dit voldoet dus ruim aan de norm van 99 plaatsen. Extra parkeercapaciteit die was voorzien uit het bouwvlakken '11 en 12' vanaf het hoofdgebouw van Dekkerswald is niet meer nodig. Dit komt ondermeer door de 51 parkeerplaatsen die onder het gebouw de Plataan zijn gerealiseerd. De verdiepte garage was niet vereist, maar is wel gerealiseerd. De bezettingsgraad is hier overigens zeer laag door het geringe autobezit van de bewoners.

Voor de bouwvlakken '11-12' betekent de ontwikkeling een daling van het maximum aantal woningen naar $133 - 20 = 113$ (zorg)woningen. Als hier later toch 20 zorgwoningen extra gerealiseerd worden is er voldoende ruimte voor parkeren.

Geconcludeerd wordt dat de verschuiving van de woningcapaciteit over de bouwvlakken geen nadelige consequenties heeft voor de buitenruimte en het aantal parkeerplaatsen. De minimale normen kunnen, op korte en lange termijn, gehaald worden.

Programmatische aspecten

In het complex komen 26 begeleid-wonen-appartementen van circa 37 m²; in het kopgebouw aan de splitsing van de Parklaan komen enkele gemeenschappelijke ruimten. De binnentuin wordt door de bewoners onderhouden. Hiermee beantwoordt het type wonen aan de maatschappelijke bestemming van het Bethelhuis.



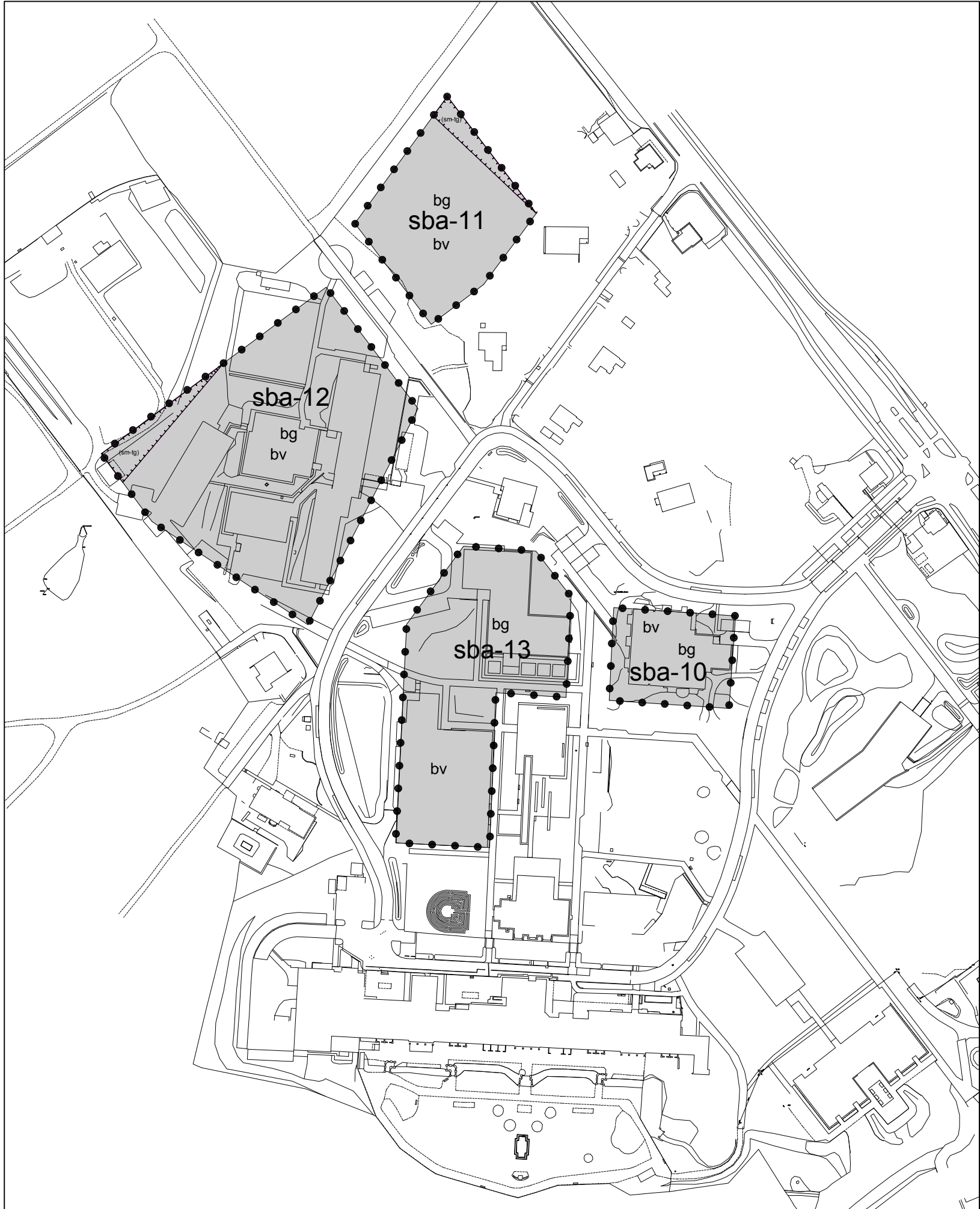
Aanzicht van het Bethelhuis vanuit het zuiden.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

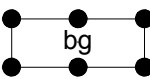
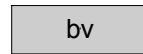
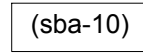
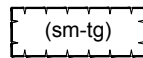
De ontwikkeling is een initiatief van de eigenaar van het betreffende pand. Met deze eigenaar is op 28 juni 2017 een anterieure overeenkomst gesloten waardoor de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn.

Bijlagen

Bijlage 1. Verbeelding met het projectgebied



Legenda

-  Besluitgebied
-  Besluitvlak
-  specifieke bouwaanduiding 10, 11, 12 en 13
-  specifieke vorm van maatschappelijk - tijdelijk groen

Verklaringen

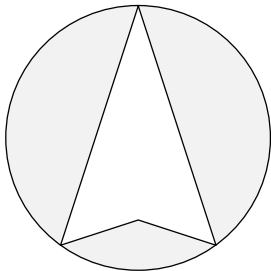
-  ondergrond ontleend aan BGT

www.paulstaats.com

GEMEENTE BERG EN DAL

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BETHELHUIS OP PARK DEKKERSWALD



Kaart bestaat uit 1 bladen	blad 1	Tervisielegging dd.	nr.	Schaal	1 : 2000
Get. 2 aug. 2019	Tek. W.S.	Vaststelling door de Raad dd.	nr.	Formaat	A3
NL.IMRO.0241.Dekkerswald-CC01		Inwerkingtreding dd.	nr.	Projectcode	PSGGB8

