
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Het plangebied	1
1.3 Geldend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	2
2. Beschrijving bestaande situatie	3
2.1 Geschiedenis instellingen Dekkerswald	3
2.2 Bestaande ruimtelijke structuur	5
2.3 Ontsluiting en parkeren	9
2.4 Groen	9
3. Ruimtelijke ontwikkelingsvisie	11
3.1 Verschuivingen in de zorgbehoefte, scheiden van “wonen” en “zorg”	11
3.2 Regionale behoefte	12
3.3 Visie op de toekomst van Dekkerswald	12
3.4 Overzicht van nieuwe voorzieningen	14
3.5 Het stedenbouwkundige plan	16
3.6 De Ecologische hoofdstructuur en toetsing aan het "nee-tenzij"-principe	26
3.7 Het natuurbeheerplan	32
4. Ruimtelijk beleidskader	33
4.1 Algemeen	33
4.2 Rijksbeleid	33
4.3 Provinciaal beleid	34
4.4 Gemeentelijk beleid	35
5. Overige randvoorwaarden en toetsing	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Flora en fauna	37
5.3 Geluid wegverkeer	37
5.4 Externe veiligheid, explosieven	39
5.5 Milieuzonering bedrijven en voorzieningen	39
5.6 Water	39
5.7 Bodemkwaliteit	41
5.8 Archeologische waarden	44

5.9	Cultuurhistorische waarden	45
5.10	Luchtkwaliteit	45
5.11	Kabels en leidingen	46
6.	Juridische aspecten	47
6.1	Toelichting op de verbeelding	47
6.2	Toelichting op de regels	48
7.	Exploitatie en fasering	53
8.	Inspraak en overleg	55

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om de planologische ruimte te bieden voor de herinrichting van de terreinen van Dekkerswald. Deze herinrichting is noodzakelijk omdat de instellingen die momenteel op het terrein gevestigd zijn verregaande reorganisatieplannen hebben. Deze plannen zijn mede het gevolg van een veranderende visie op zorg. In dat kader dient op het terrein ook ruimte gecreëerd worden voor woonruimte ten behoeve van een aantal doelgroepen en de daarbij horende zorgvoorzieningen. Ten slotte dient een deel van de bebouwing vervangen te worden omdat deze verouderd is.

In 2000 is de gemeente Groesbeek gestart met de actualisatie van de bestemmingsplannen van het bestaand stedelijk gebied. De aanleiding bestond hierin dat er een groot aantal vigerende regelingen bestaan (voor grote plangebieden, maar ook voor een groot aantal postzegelplannen) die onderling van elkaar verschillen en verouderd zijn. Voor de terreinen van Dekkerswald en het nabijgelegen Werkenrode is in dat kader het bestemmingsplan Dekkerswald/Werkenrode in procedure gebracht. Dat plan is in maart 2008 goedgekeurd.

Ten tijde van de voorbereiding van dat bestemmingsplan waren de plannen van de verschillende instellingen op het terrein van Dekkerswald nog onvoldoende uitgekristalliseerd om te worden meegenomen in het nu rechtsgeldige bestemmingsplan. Daardoor heeft het bestemmingsplan Dekkerswald/Werkenrode voor wat betreft het terrein van Dekkerswald een te conserverend karakter gekregen.

Aan dit bestemmingsplan is het Masterplan Dekkerswald vooraf gegaan. Het College van B & W van Groesbeek heeft het Masterplan Dekkerswald op 18 augustus 2009 vastgesteld en het plan is reeds meerdere keren besproken in gemeenteraad. Op 24 september 2009 is het Masterplan door de gemeenteraad vastgesteld. De stedenbouwkundige visie uit het Masterplan ligt aan het voorliggende bestemmingsplan ten grondslag.

1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat de bosgronden van de Stichting Katholieke Herstellingsoorden Dekkerswald (afgekort KHO) en het bebouwde terrein van het instituut Dekkerswald. Het totale grondeigendom van de stichting heeft een oppervlakte van circa 85 ha. Het plangebied heeft een oppervlakte van 27,2 ha. De oostgrens van het terrein wordt gevormd door de Nijmeegsebaan, aan de noord- de west- en de zuidzijde wordt het terrein omsloten door bos.



Dekkerswald binnen de huidige eigendomsgrenzen (rode stippellijn)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het terrein is het bestemmingsplan "Dekkerswald/Werkenrode" rechtsgeldig. De gemeenteraad van Groesbeek heeft dit plan op 24 januari 2008 gewijzigd vastgesteld en in maart 2008 is dit bestemmingsplan door het College van Gedeputeerde Staten goedgekeurd.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan Dekkerswald 2009 bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren, arceringen en tekens weergegeven en nader gedifferentieerd. De regels en de verbeeldingen geven regels over de wijze waarop de gronden binnen de bestemmingen gebruikt en bebouwd mogen worden. De toelichting geeft onder andere informatie over:

- a. de redenen om het bestemmingsplan in procedure te brengen,
- b. de inhoud van het bestemmingsplan,
- c. de planregeling.

2. Beschrijving bestaande situatie

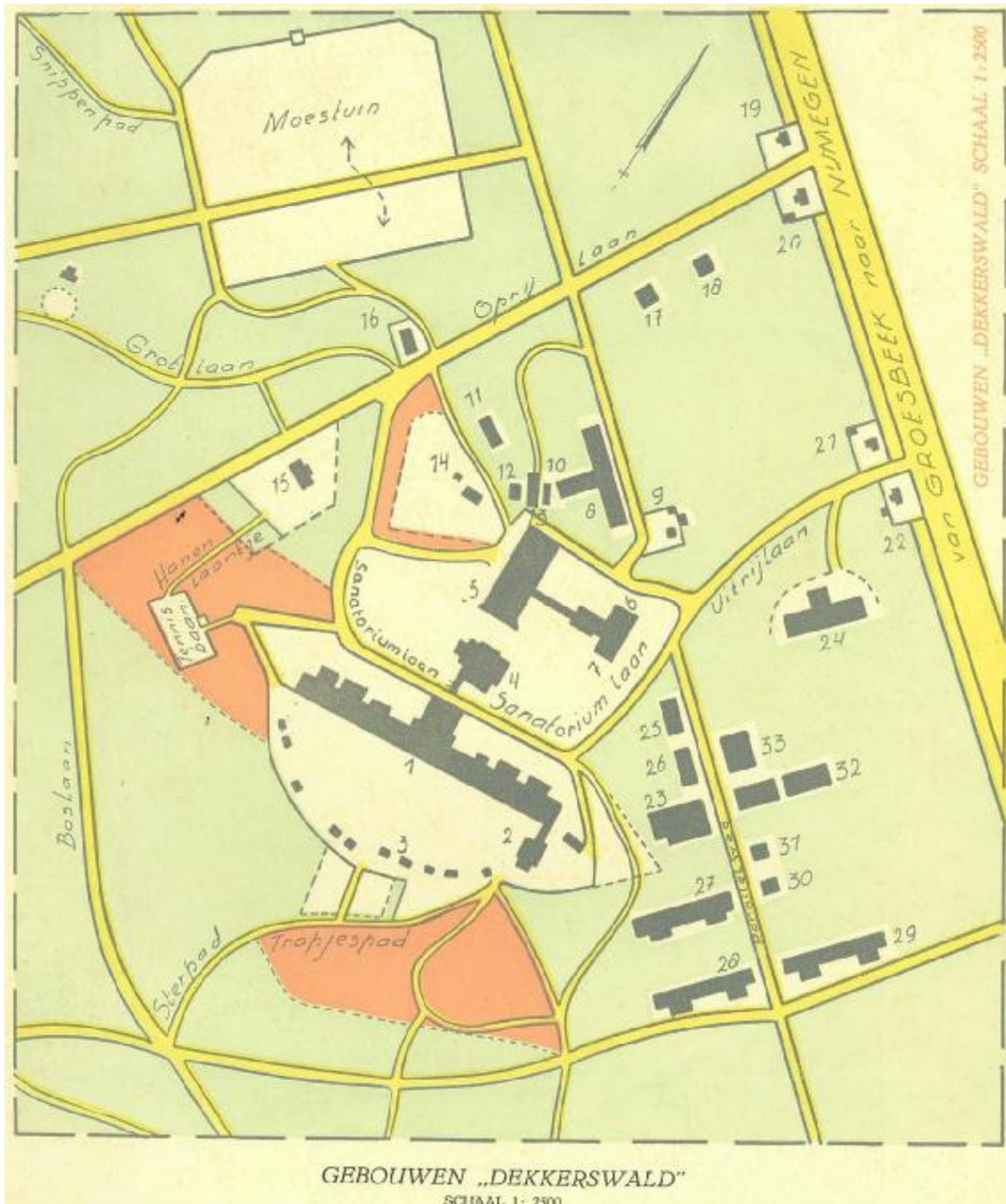
2.1 Geschiedenis instellingen Dekkerswald

Dr. N. A. van Spanje pleit in zijn rede op het najaarscongres (1906) van de geneeskundige afdeling van de “Katholieke Wetenschappelijke Vereeniging” voor de oprichting van een Rooms-Katholiek sanatorium. Als eerste stap in deze richting wordt op 31 december in Utrecht de “Vereeniging tot Stichting van Rooms-Katholieke Herstellingsoorden voor Longlijders en Zwakke Kinderen” opgericht. Er wordt besloten twee tuberculose-instellingen op te richten: vanwege de ligging hoog in de bossen komt in Dekkerswald een instelling voor longtuberculose. De architect van het nieuw te bouwen sanatorium is Eduard Cuypers, wiens gelijknamige bureau wordt gezien als de bakermat van de zogenaamde Amsterdamse School.



Luchtfoto uit de eerste helft 20^{ste} eeuw, gezicht op het hoofdgebouw met ligweide

De start van de bouw is najaar 1911 en de plechtige inzegening vindt plaats in oktober 1913. De eerste patiënten waren al op 4 augustus gearriveerd. In de loop van de tijd groeit de instelling gestaag en worden de activiteiten uitgebreid met een astmacentrum (De Eijkeloord), een dermatologische kliniek (De Papelberg) en wordt de samenwerking met het St. Radboudziekenhuis uitgebreid door ook onderwijs aan te bieden en onderzoek te verrichten. Tevens wordt een verpleegstersflat met sporthal en werkplaatsen gerealiseerd.



Plattegrond Dekkerswald in de eerste helft van de 20^{ste} eeuw

Door overheidsbezuinigingen wordt het aantal bedden in de jaren tachtig gereduceerd. De dr. Van Spanje Kliniek wordt in 1991 grondig gerenoveerd en gaat vanaf dan Universitair Longcentrum Dekkerswald heten. Vervolgens vindt in 1996 de ontvlechting plaats van de moederstichting (Stichting Katholieke Herstellingsoorden), de overkoepelende stichting van Medisch Centrum Dekkerswald en van Revalidatiecentrum Heliomare. Met ingang van 4 september 1998 is de fusie tussen de Stichting Medisch Centrum Dekkerswald, de Stichting Wonen en Zorg Nijmegen e.o. en de Wijchense Stichting voor Behuizing van Ouderen een feit geworden. De nieuwe stichting draagt de naam ZZG zorggroep

Stichting "Habicura". In 2003 gaat het universitair Longcentrum Dekkerswald, ter voorbereiding van een fusie met het UMC St.Radboud, verder in een eigen stichting ULCD.



Laatst overgebleven ligcabine

Momenteel zijn op het terrein de volgende instellingen gevestigd;

- ULCD (universitair longcentrum Dekkerswald)
- Irene, instituten voor psychogeriatrische en somatische zorg
- Viataal (instelling voor kinderen met auditieve en communicatieve beperkingen)
- Mgr. Terwindtschool (school voor kinderen met auditieve en communicatieve beperkingen)
- Sint Maartenskliniek met hartrevalidatie
- Taborhuis (stervensbegeleiding)
- Bethel (zorghotel, UMCN St. Radboud werkt samen met ULCD)
- Kantoren (waaronder kantoren van de ZZG zorggroep)
- Carolusschool (speciaal onderwijs) en Regenboogschool
- Woningen en appartementen

2.2 Bestaande ruimtelijke structuur

Het oudste gebouw, het langwerpige hoofdgebouw wordt gekenmerkt door zijn fraaie symmetrie. De architectuur is nog steeds van een grote kwaliteit. Het gebouw is in de lengte precies oost-west georiënteerd. De ziekenzalen lagen aan de zuidzijde waardoor de patiënten optimaal van het zonlicht konden profiteren.



Zuidzijde hoofdgebouw

Ten zuiden van het gebouw lag een groot halfcirkelvormig gazon met aan de bosrand een aantal ligcabines voor de tbc-patiënten. Een van die cabines is bewaard gebleven.

In de as van het hoofdgebouw stonden ook enige gebouwen waarvan het meest beeldbepalende gebouw, de kapel, bewaard is gebleven. De overige gebouwen die daar stonden, te weten het klooster, het “economiegebouw” en het “rectoraat” zijn verdwenen. Deze bouwwerken vormden samen met het hoofdgebouw in het verleden een duidelijk ruimtelijk samenhangend geheel en stonden bekend als “Dekkerswald 1”. Andere bouwwerken uit de beginperiode van het herstellingsoord die bewaard zijn gebleven zijn een viertal woningen aan het begin van de voormalige oprijlaan en de huidige ingang van het complex en een portiershokje. Al deze bouwwerken hebben de status van gemeentelijk monument.

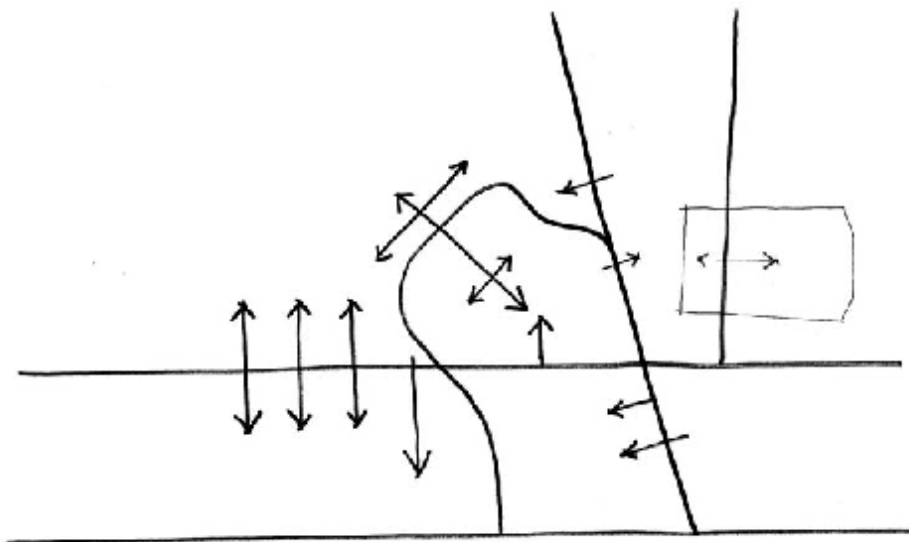
De overige bebouwing uit de beginperiode lag min of meer geclusterd ten oosten van het hoofdgebouw en stond bekend als “Dekkerswald 2”. Dit deel van de bebouwing lag aan een parallelweg van de Nijmeegsebaan en had daardoor een oriëntatie die afweek van die van Dekkerswald 1. De bebouwing van Dekkerswald 2 is in de afgelopen decennia verdwenen en vervangen door nieuwbouw. Daarbij is de ontsluitingsstructuur van dit deel van het terrein grondig gewijzigd.

Deze nieuwbouw heeft een functionele uitstraling en bestaat hoofdzakelijk uit laagbouw met niet meer dan één bouwlaag zonder kap. Deze nieuwe bebouwing heeft op een aantal plaatsen tot een grotere bebouwingsdichtheid geleid. De architectonische kwaliteit van deze bouwwerken is niet groot, althans in vergelijking met de nog resterende bouwwerken uit de beginperiode.

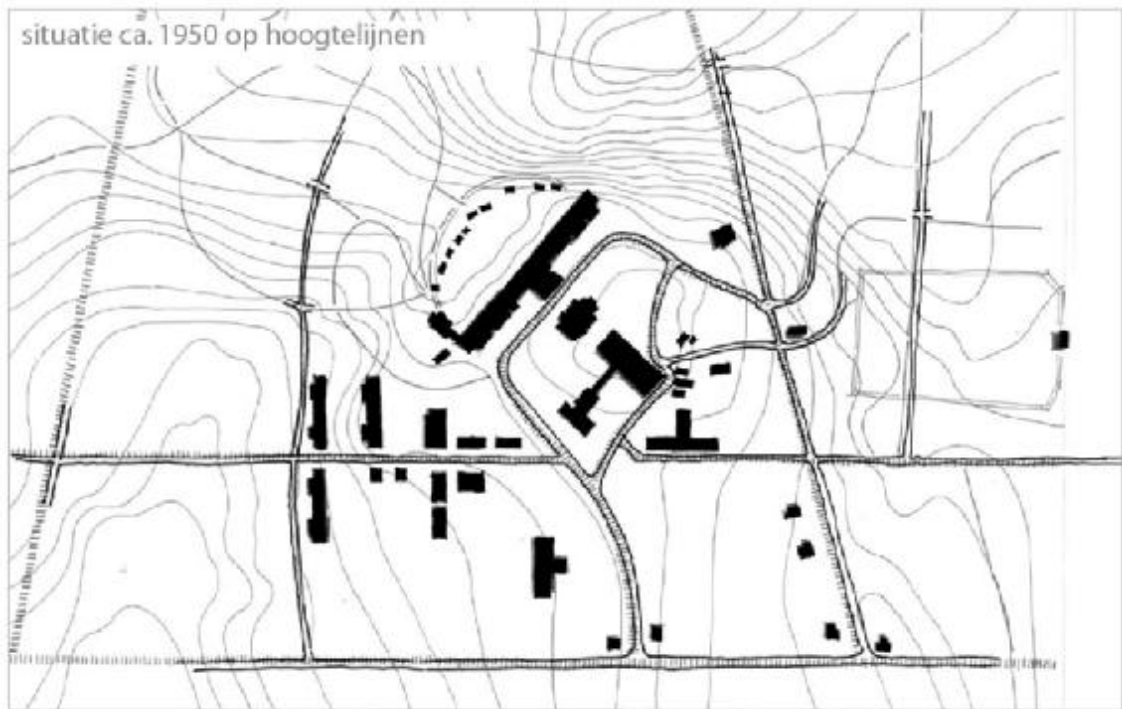
In de beginperiode vertoonde het gebied een vrij eenvoudige en heldere ontsluitingsstructuur en een vrij evenwichtige spreiding van de bouwwerken. De ligging en de ontsluiting waren geïnspireerd door de voorname landhuizen uit die tijd, te weten een ligging op grote afstand van de weg met een ontsluiting

via een aparte oprijlaan en uitrijlaan. Door het terrein aan de voorzijde van het hoofdgebouw grotendeels open te houden werd de status van dit gebouw als hoofdgebouw extra benadrukt.

Door de verdichting van de bebouwing, de huidige onevenwichtige spreiding van de bebouwing, de grote verschillen in bebouwingsoppervlakte van de gebouwen en de sterk gewijzigde ontsluitingsstructuur is de ruimtelijke kwaliteit en de "leesbaarheid" van het complex sterk aangetast. Een en ander kan worden geïllustreerd met de volgende beelden.



Richting van de oorspronkelijke bebouwing en ontsluitingsstructuur (onderste lijn is Nijmeegsebaan)



Situatie in 1950 met hoogtelijnen



Huidige situatie met hoogtelijnen

2.3 Ontsluiting en parkeren

De locatie wordt ontsloten vanaf de Nijmeegsebaan. Deze weg verbindt Groesbeek met Nijmegen. Dekkerswald is daardoor goed bereikbaar vanuit de (wijde) omgeving. Binnen het terrein is geen sprake van een onderscheid in hoofdwegen en overige wegen. Vanaf de aansluiting op de Nijmeegsebaan worden de instellingen op het terrein op informele, bijna organische wijze, ontsloten via luwe wegen met relatief smalle profielen. De (verspreide) ligging van de diverse voorzieningen is leidend bij de opzet van de ontsluitingsstructuur. Veel wegen hebben éénrichtingsverkeer. Vanwege de geringe intensiteit op deze wegen is het autoverkeer veelal gemengd met fietsers en voetgangers.

Op het terrein zijn enige wegen voorzien van (vrijliggende) voetpaden. Aanvullend zijn er voetpaden en rolstoelpaden aangelegd. Het parkeren vindt plaats langs de rijbaan en op verspreid gelegen geconcentreerde parkeerplekken nabij de instellingen. De gezamenlijke capaciteit van de parkeervoorzieningen op het terrein bedraagt 446 parkeerplaatsen. Deze capaciteit wordt volledig benut. Er is momenteel een tekort aan parkeerplaatsen. Dat tekort bedraagt circa 50 parkeerplaatsen.

2.4 Groen

Het terrein ligt midden in het beboste stuwwallandschap van het Rijk van Nijmegen. In de afgelopen eeuw is de bebossing van de directe omgeving van het complex sterk toegenomen. Zo laat de topografische kaart uit het begin van de vorige eeuw nog veel heide in de omgeving zien. Het gebied maakt momenteel deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland.

Binnen het terrein van Dekkerswald zijn drie typen groen te onderscheiden:

1. het (omringende) bos,
2. een parkachtig deel waar de gebouwen in liggen,
2. de 'tuinen' rond de verschillende gebouwen, en soms ook los in het park.

Aan de voorzijde van de meeste gebouwen grenst een representatieve tuinstrook aan de parkruimte. Aan de achterzijde hebben de tuinen een meer besloten en (semi)privé-karakter. Op enkele plaatsen zijn er nog relictten van vroegere situaties te vinden, bijvoorbeeld op de plek waar eerder een (ander) gebouw heeft gestaan.

De groenaanleg en het onderhoud worden niet aan de hand van een totaalvisie of in een continu proces gepleegd. Het groen vertoont wel een grote soortenvariëteit, maar binnen het terrein bestaat zowel ruimtelijk als qua beplantingstype weinig samenhang tussen de verschillende beplantingsgroepen.



Voorbeeld van vrij recente nieuwbouw, het revalidatie/zorghotel Bethel

Het grondwater zit heel diep en heeft geen invloed op de vegetatie. Oppervlaktewater is alleen aanwezig in de vorm van een gemetselde vijver in de tuin en een infiltratievijver in het bos. Deze bekkens werden vroeger gebruikt om het effluent van de eigen zuivering te infiltreren.

3. Ruimtelijke ontwikkelingsvisie

3.1 Verschuivingen in de zorgbehoefte, scheiden van “wonen” en “zorg”

Nederland vergrijst. Dat is niets nieuws, maar de vergrijzing gaat wel in een steeds hoger tempo. In 2006 waren er 2,3 miljoen 65-plussers. Dat is 14,3% van de bevolking. Bevolkingsprognoses laten zien dat dit aantal in 2037 een maximum bereikt van meer dan 4 miljoen mensen, ofwel 24% van het totaal aantal mensen in ons land. Senioren van nu blijven steeds langer zelfstandig en vitaal. Ze zijn beter opgeleid, actief en hebben meer te besteden dan vroeger. Het aantal jaren dat zij in relatief goede gezondheid leven, neemt toe. Ze willen kiezen waar en hoe ze willen wonen. En ze willen zeker zijn van zorg als de behoefte daarvoor zich aandient.

Als antwoord hierop is de zorg de laatste jaren veranderd van een “aanbodgestuurde zorg” naar een “vraaggerichte markt”. De tijd is voorbij dat ouderen als vanzelfsprekend op een gegeven moment naar een verzorgingshuis verhuizen. De meeste ouderen willen zolang mogelijk in hun eigen huis of omgeving blijven wonen. Dat geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor mensen met een beperking, chronisch zieken of mensen die revalideren. Daarom is er een grote behoefte aan nieuwe concepten waarin wonen en zorg worden gecombineerd. De veranderende wet- en regelgeving biedt hiertoe steeds meer mogelijkheden.

Het beleid van de overheid is erop gericht om het grootste deel van de huisvesting uit de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) te halen. Dat betekent dat mensen zelf hun woonlasten betalen en dat de zorg die nodig is aan huis wordt gebracht. Het rapport van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZA, juni 2007) in opdracht van VWS geeft aan dat 85 tot 90% van het huidige verblijf niet meer gekoppeld hoeft te zijn aan het verblijf in een instelling. De schatting is dat ongeveer 230.000 van de huidige 260.000 woon/verblijfplaatsen in instellingen voor mensen met een beperking worden getransformeerd naar scheiden van wonen en zorg.

Dat brengt ook met zich mee dat de huisvesting van mensen die voorheen in een instelling woonden, niet meer alleen de verantwoordelijkheid is van zorgorganisaties. Deze organisaties zoeken daarin ondersteuning door woningbouwcorporaties. Een integrale aanpak is van belang, zodat bij de mensen thuis een samenhangend en gecoördineerd pakket aan zorg en dienstverlening kan worden geboden.

Het huidige aanbod van wonen, welzijn, zorg en dienstverlening is daarvoor ontoereikend. Bestaande instellingen moeten worden geherstructureerd en voor de voormelde doelgroepen moet een mix van zorgwoningen en zorgwooneenheden beschikbaar komen. Daarnaast speelt ook de garantie van de continuïteit van de kwaliteit van de gevraagde zorg, service en dienstverlening een grote rol.

Het thema huisvesting voor mensen met beperkingen is volop in beweging. Zorgkantoren zijn de afgelopen jaren verantwoordelijk geweest voor het inkopen van zorg in verpleeg- en verzorgingshuizen. De overheid heeft met terugwerkende kracht de garanties voor de kapitaalslasten van deze zorg ingetrokken. De ontwikkeling van nieuwe vormen van huisvesting voor mensen met beperkingen door zorginstellingen ligt vrijwel stil. Corporaties als nieuw beoogde verantwoordelijken voor voldoende huisvesting voor mensen met beperkingen zijn terughoudend om die rol op zich te nemen.

3.2 Regionale behoefte

Het inkoopplan 2009 van het zorgkantoor Nijmegen en omstreken (www.zorgkantorenvz.nl) laat zien dat de verpleeghuiscapaciteit in de regio de komende 15 jaren met ruim 750 plaatsen moet stijgen om de groeiende vraag van oudere mensen met ernstige beperkingen op te vangen. In het recent uitgekomen inkoopplan 2010 (4 juni 2009) geeft het zorgkantoor aan dat er 250 verpleeghuisgeïndiceerden wachten op een plaats in een verpleeghuis, daarnaast verblijven in de regio bijna 400 cliënten met een te zware indicatie in een verzorgingshuis.

Het inkoopplan besteedt geen aandacht aan de technische en functionele staat van de verpleeg- en verzorgingshuizen in de regio. Het College bouw zorginstellingen heeft tot voor kort de monitoring van de gebouwkwaliteit van verpleeghuizen uitgevoerd. In een rapport van eind 2005 constateert het college dat 53% van de verpleeghuizen technische en functioneel verouderd is.

Dit strookt met de situatie bij ZZG. Van de 525 verpleeghuisplaatsen van de ZZG zijn namelijk 335 plaatsen technisch en functioneel verouderd. Voor de regio leidt een en ander tot een totale vervangingsvraag van ruim 1000 verpleeghuisplaatsen. Bij elkaar bestaat er in de regio in 2009 een vraag naar 1650 (1000 vervanging, 250 wachtlijst, 400 mismatch) te realiseren verpleeghuisplaatsen. Verder wordt er voor de komende 15 jaren in de regio een uitbreidingsvraag van 750 plaatsen voorzien.

ZZG heeft enkele jaren geleden samenwerking gezocht met beleggers en in ouderenhuisvesting gespecialiseerde corporaties. Er zijn overeenkomsten gesloten voor de herontwikkeling van een aantal verpleeg- en verzorgingshuizen van ZZG in de regio. Het Masterplan Dekkerswald speelt in die samenwerking een belangrijke rol.

ZZG is in de gehele regio bezig het huidige technisch en functioneel verouderde bezit in herontwikkeling te brengen. Op dit moment lopen in Nijmegen, Wijchen en Groesbeek projecten welke betrekking hebben op de helft van de capaciteit van ZZG. Deze projecten zijn van tal van factoren afhankelijk zoals; financiering, bestemming, ruimtelijke ordening, samenwerking. De doorlooptijd van deze projecten is daardoor groot. Onduidelijkheid over de financiering, onvoldoende commitment van lokale corporaties, ruimtelijke ordeningsvraagstukken hebben bij de vertraging van al die projecten een grote rol gespeeld.

Bij deze projecten gaat het alleen om de vervanging van de huidige capaciteit. Probleemhouder voor de ontwikkeling van capaciteit voor de groeiende vraag is formeel het zorgkantoor, maar die bestaat over 2 jaren niet meer. Om aan de bestaande regionale vraag direct te voldoen ziet de ZZG weinig kans om op afzienbare termijn aanvullende ontwikkelingen elders in de regio te effectueren.

De herontwikkeling van de verpleeghuizen op terrein Dekkerswald in, al dan niet zelfstandige, zorgwoningen en zorgwooneenheden die, in ieder geval, functioneel, gekoppeld zijn aan een instelling van maatschappelijke zorgverlening en/of verpleging moet daarom worden gezien als een onmisbare stap die nodig is om binnen afzienbare tijd te voorzien in een deel van de regionale behoefte aan huisvesting van mensen met ernstige beperkingen.

3.3 Visie op de toekomst van Dekkerswald

Een aantal van de instellingen die nu op het terrein van Dekkerswald gevestigd zijn hebben momenteel huisvestingsplannen en/of verhuisplannen. Dit leidt tot verhuisbewegingen en nieuwe huisvestingsvragen. Zo gaat het UMC St.Radboud alle behandelingsactiviteiten die niet direct aan het ziekenhuis zijn gebonden spreiden in de regio en/of concentreren op één centrale locatie, waaronder de

locatie Dekkerswald. In dat verband heeft het UMC St.Radboud In juni 2009 is op deze locatie een expertisecentrum voor chronische ziekten opgericht met de naam Universitair Centrum voor Chronische Ziekten Dekkerswald (afgekort UCCZ Dekkerswald). In dit centrum worden een aantal activiteiten ten behoeve van chronische zieken ontplooid die zonder probleem uit de klinische ziekenhuissfeer kunnen worden gehaald, zoals de revalidatie en verschillende vormen van begeleiding.

Viataal (staffbureau en groepswoonruimten) gaat het terrein Dekkerswald naar verwachting in 2010 verlaten. De Mgr. Terwindtschool blijft gehandhaafd en wil op de huidige locatie juist uitbreiden. De Carolusschool kreeg medio 2008 nieuwe huisvesting elders in Groesbeek. De Regenboogschool en de Sint Maartenskliniek zijn tijdelijk gehuisvest op Dekkerswald.

De verschillende partijen, te weten de ZZG zorggroep, het ULCD en het UMC St. Radboud hebben een toekomstbeeld van Dekkerswald dat bestaat uit een mix van zorg, herstellen, wellness en wonen. Deze zorg wordt wel integraal geleverd waardoor mensen die voorheen in een AWBZ-instelling verbleven, zoals een verpleeg- of verzorghuis, nu met ondersteuning in een eigen zorgwoning of zorgwooneenheid op het terrein kunnen blijven wonen.

Zij hebben verder de intentie uitgesproken tot verstrekkende samenwerking met betrekking tot alle behandelingsactiviteiten voor chronisch zieken. Een deel van het terrein blijft gereserveerd voor het 2e lijns dienstencentrum. Dit is een specialistische verpleeginstelling met een kenniscentrum voor begeleiding en behandeling (KBB), revalidatie, een revalidatiehotel, opleiding en intensieve zorg.

Een ander belangrijk onderdeel van de ontwikkelingsvisie van Dekkerswald betreft het ontwikkelen van nieuwe woonzorgmilieus voor ouderen, chronisch zieken en anderen met een fysieke of psychische beperking. Deze woonzorgmilieus dienen wel gerekend te worden tot de maatschappelijke voorzieningen.

In deze visie kan Dekkerswald aan de bovenstaande doelgroepen een gevarieerd pakket aan zorgvoorzieningen bieden in combinatie met aangepaste woningen en wooneenheden. De achterliggende gedachte is dat daarmee het verhuizen van deze mensen naar een zorginstelling worden voorkomen of uitgesteld. In dit nieuwe woonzorgmilieu staan de volgende voorzieningen en keuzemogelijkheden centraal:

- Verschillende levensloopbestendige woonvormen;
- Mogelijkheid van 24 uurs-zorg aan huis;
- De woningen en wooneenheden zijn bestemd voor diverse doelgroepen. De toewijzing vindt plaats op basis van een medische indicatie. Indien het gaat om tweepersoonshuishoudens kan volstaan worden met een medische indicatie voor één van de leden van de huishouding;
- Het bieden van een samenhangend en gecoördineerd zorgaanbod waardoor mensen met een hoge leeftijd of met een beperking zelfstandig kunnen blijven wonen;
- Professionele behandeling en ondersteuning mogelijk in de directe woonomgeving.
- Bij ziekte en het (tijdelijk) wegvallen van mantelzorg of bij het ontstaan van een crisis is tijdelijke opname/opvang mogelijk in de directe omgeving.
- Sociale contacten zijn mogelijk in de directe nabijheid van de woning.

De woonvormen zullen op dusdanige wijze worden vormgegeven dat deze vormgeving niet alleen aansluit bij de huidige behoeften, maar vooral ook bij de toekomstige behoeften. Dit houdt in dat partijen zich laten leiden door de marktvrage en zich niet laten beperken door de huidige wet- en regelgeving en traditionele financieringsvormen van zorginstellingen.

De te bouwen zorgwoningen en zorgwooneenheden zijn niet bestemd voor de verkoop maar uitsluitend voor de verhuur.

Ten behoeve van de bewoners en de cliënten zullen op het terrein ook een aantal voorzieningen worden toegelaten op het gebied van persoonlijke verzorging (b.v. een kapper of een pedicure) en kleinschalige vormen van horeca.

De gewenste transformatie van Dekkerswald van een terrein waar alleen gezondheidsinstellingen zijn gevestigd naar een terrein met een evenwichtige mix van zorginstellingen en aangepaste woningen voor de voormelde doelgroepen zal een periode van circa 15 jaar in beslag nemen. Het voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om voor deze ontwikkeling het ruimtelijk-juridische kader te bieden.

3.4 Overzicht van nieuwe voorzieningen

De nieuwe functies op het terrein Dekkerswald zijn eigentijds doorontwikkelingen van de bestaande functies op het terrein. Functies die in de afgelopen 100 jaren gewijd zijn aan zorg en dienstverlening en dat ook in de toekomst blijven.

Zo vormt de geriatrische revalidatie als onderdeel van het Tweedelijnscentrum van de ZZG zorggroep een voortzetting van huidige verpleeghuisfuncties van deze zorginstelling in een eigentijdse vorm. Er komen naast behandel- en ontmoetingsfaciliteiten 126 woonzorgeenheden (woonsuites) voor tijdelijk verblijf beschikbaar. Er is een intensieve samenwerking met de ziekenhuizen in Nijmegen met betrekking tot de herstelketen. De ZZG kan de specialist in het ziekenhuis binnen 24 uur nadat de behandeling in het ziekenhuis is afgerond een vervolgbehandeling garanderen. De ziekenhuizen raken namelijk snel verstopt als deze functie niet voldoende wordt ingevuld.

De huidige geriatrische revalidatie van ZZG is verdeeld over verpleeghuis Irene op Dekkerswald en verpleeghuis Margriet. Beide voorzieningen hebben overwegend meerbedskamers. ZZG en haar rechtsvoorgangers zijn al jaren bezig een herontwikkeling van de grond te krijgen. Het Ministerie van VWS heeft aangekondigd de vergunning van ZZG in te trekken als de meerbedskamers in 2011 niet verdwenen zijn. Het ontwerp voor het Tweedelijnscentrum op Dekkerswald is zover dat in 2010 kan worden gestart met de bouw.

Het centrum voor chronische ziekten UCCZ Dekkerswald vormt het eigentijdse antwoord van UMCN, ULCD en ZZG op de enorme toename van mensen met chronische ziekten. Bij ouderen is er ook vaak sprake van een combinatie van chronische ziekten. Mensen leven in vele gevallen gedurende een lange tijd met hun chronische ziekten waarbij er geen uitzicht is op echte genezing. De behandeling en zorg moeten daarom ook in belangrijke mate gericht zijn op het leren leven met de ziekten in kwestie. Bij de behandeling van mensen met verschillende aandoeningen zijn meerdere specialisten, paramedici en gedragswetenschappers betrokken. Dat vraagt om een meer interdisciplinaire benadering van de patiënten dan in gewone ziekenhuizen mogelijk is. In het Universitair Longcentrum (ULCD) op het terrein Dekkerswald wordt al enkele jaren ervaring opgedaan met deze benadering van chronisch zieke cliënten. Inmiddels zijn ook enkele andere specialismen, zoals palliatieve zorg en pijnbestrijding, uit het UMC op het terrein Dekkerswald gevestigd.

In juli 2009 is gestart met een eerste uitbreiding van het UCCZ Dekkerswald in een bestaand gebouw waarin voorheen de Zusters onder de Bogen woonden. In fase 2 van het Masterplan wordt een nieuw centrum voor chronisch ziekten gebouwd. De partijen hebben de ambitie een regionale expertisefunctie te realiseren met een landelijke uitstraling. Ook de HAN is betrokken met toegepast onderzoek op het

gebied. De bundeling van de kennis en ervaring van UMCN, ULCD, HAN en ZZG ligt aan de basis. Het centrum behandelt en begeleidt chronisch zieke cliënten, maar is ook beschikbaar voor consulteren van huisartsen en andere professionals in de regio.



Impressie 2^{de} lijns dienstencentrum ZZG Herstelhotel Dekkerswald met een ondergrondse verbinding

In de eerste fase van de ontwikkeling van een nieuw woonzorgmilieu voor mensen met ernstige beperkingen wordt de huidige verpleeghuiscapaciteit op het terrein Dekkerswald vervangen. De verpleeghuizen Irene 1, 2 en 3 hebben een capaciteit van 90 plaatsen overwegend in meerbedskamers. De afbouw van de meerbedskamers is zowel voor ZZG als het ministerie van VWS zeer belangrijk. Gedwongen wonen met meerdere mensen op één kamer in een institutionele setting is niet meer acceptabel. Door de beschikbaarheid van hoogwaardige zorginfrastructuur op het terrein, de 7 X 24 uur beschikbaarheid van artsen en verpleegkundigen en de in hoge mate aan beperkingen aangepaste woningen kunnen de mensen die nu in de verpleeghuizen op het terrein verblijven vanaf 2011 zo zelfstandig mogelijk gehuisvest worden.

In fase 3 van het Masterplan is voorzien in de ontwikkeling van zorgwoningen om een klein deel van het tekort aan verpleeghuisplaatsen in de regio in te vullen. Met name mensen die aangewezen zijn op intensieve verpleegkundige zorg en specialistische behandeling kunnen op terrein Dekkerswald zelfstandiger wonen. In deze fase wordt het gebouw De Kentering gesloopt. In het verleden was dit een appartementengebouw voor verpleegkundigen en andere medewerkers die op het terrein Dekkerswald werken. Het gebouw was verdeeld in ruim 150 kleine appartementen. De afgelopen jaren is een deel van de appartementen omgebouwd tot kantoren voor de centrale organisatie van ZZG.

Naast de bovenbeschreven voorzieningen blijft de Terwindtschool voor zintuiglijk gehandicapte kinderen op Dekkerswald bestaan. In fase 1 wordt deze school uitgebreid. Ten behoeve van deze uitbreiding wordt een apart wijzigingsplan in procedure gebracht. In de loop van de komende jaren zullen ook een aantal functies van het terrein verdwijnen. Het gaat onder andere om twee scholen en een woonvoorziening voor zintuiglijk gehandicapte kinderen. Deze twee scholen zullen al worden weg bestemd in het kader van het bestemmingsplan voor de Terwindtschool.

Verder zijn de volgende voorzieningen gepland:

- de vestiging van een kleinschalige horecavoorziening in het zorghotel Bethel;

- de vestiging van een multicultureel centrum in de kapel;
- de uitbreiding van de sporthal.

3.5 Het stedenbouwkundige plan

Ruimtelijke en architectonische visie

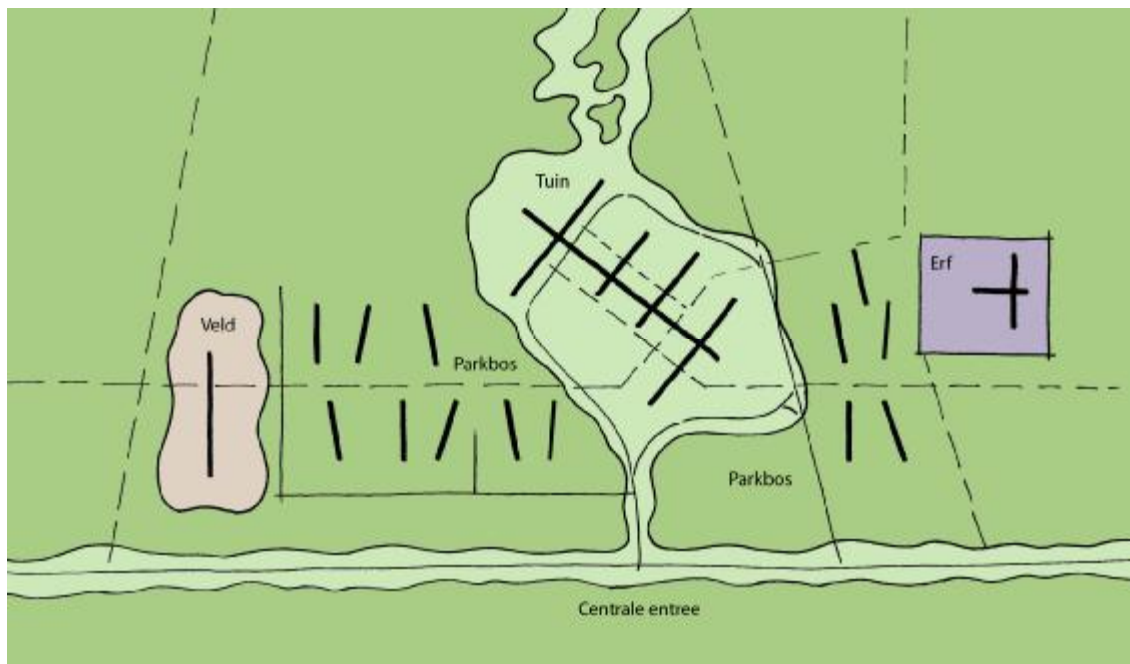
Bij de gedachtevorming over de nieuwe opzet van het gebied wordt de oorspronkelijke structuur van het gebied, zoals die te zien is op de kaartjes van de oude situatie, als uitgangspunt genomen.



Te behouden bebouwing in groen (gemeentelijk monument) en grijs, te amoveren in rood

Het kaartje van de oude situatie met hoogtelijnen laat zien dat de historische bebouwing gesitueerd was op het relatief vlakke deel van een heuvel. De oorspronkelijke ontsluitingsweg naar het hoofdgebouw volgde exact de hoogtelijnen om zo min mogelijk hinder te hebben van hoogteverschillen op het terrein. Later zijn wegen verlegd of zelfs geheel verdwenen.

Het is de bedoeling om in de loop van de komende jaren een groot deel van de bebouwing, voor zover die geen monumentale status heeft, te amoveren en te vervangen door nieuwbouw. De locaties van de nieuwbouw zijn zó gekozen dat weer een helder en leesbaar ruimtelijk beeld ontstaat. Daarvoor wordt deels weer terug gegrepen op de historische richtingen van het terrein.



Beeld van de toekomstige sferen met de hoofdrichting van de bebouwing

Het ruimtelijk kader van Dekkerswald wordt gevormd door de assen over het terrein. Dit is de kapstok, waarbinnen variaties mogelijk zijn. De hoofdopzet van het nieuwe Dekkerswald kent vier sferen, te weten:

- *de tuin,*
- *het parkbos,*
- *het veld,*
- *het erf.*

De sferen sluiten zoveel mogelijk aan op het historische karakter en de bestaande situatie, maar worden exacter geformuleerd. De gebieden krijgen elk een specifiek karakter. Dit maakt het mogelijk om er concrete inrichtingsvoorstellen aan te koppelen.

De architectuur varieert op één thema voor heel Dekkerswald. Gezocht is naar een bebouwingstype voor de nieuwbouw die de eenheid van het complete Dekkerswald waarborgt, maar ook recht doet aan de verschillende omstandigheden en functies. Alle gebouwen zijn voorzien van een plint. De wijze waarop de plint wordt benut is overal anders (voorzieningen, bergingen, etc.) en ook de gebruikte materialen verschillen per gebouw (glas of steen). De plint maakt de massa los van het maaiveld en strookt met een collectiviteitgedachte. De plint is tevens een soort "waterpas" die de hoogteverschillen goed laat ervaren.

De plint is een architectonisch element dat ook toegepast is in het hoofdgebouw van Dekkerswald. De onderbouw is uitgevoerd in baksteen met daarboven veelal wit pleisterwerk.

De architectonische randvoorwaarden van de nieuwe bebouwing en de directe omgeving zijn vastgelegd in een apart beeldkwaliteitsplan. Over het beeldkwaliteitsplan is meerdere malen overleg gevoerd met het Gelders Genootschap. De verslagen van dat overleg zijn in de bijlage "Welstandsadviezen" opgenomen.

Hieronder worden de voormelde sferen beschreven aan de hand van aspecten als groen, ontsluiting, architectuur, verlichting et cetera.

- De tuin

De tuin is het pronkstuk van Dekkerswald. Deze sfeer valt samen met het terrein van het oude Dekkerswald 1. Hier ligt het (gerestaureerde) hoofdgebouw met de kapel. Alle gebouwen liggen in het groen dat een open karakter heeft. De grote loofbomen staan in een gazon en kennen weinig onderbegroeiing. Het is het best ontsloten deel van Dekkerswald. In het hoofdgebouw en het gebouw Bethel worden zorgwoningen gevestigd die bestemd zijn voor senioren. In het laatst vermelde gebouw is ook een kleinschalige horecavoorziening gepland. Verder worden op dit deel van het terrein onder andere zorgwoningen voor psychiatrisch geriatrische patiënten gebouwd. In de kapel zal een multicultureel centrum worden gevestigd waar ook mensen van elders gebruik van kunnen maken.

De open delen van dit terrein bieden ruimte voor siergroen, een beeldenexpositie en manifestaties. Er bestaat een onderscheid tussen de voor- en achterzijde van het hoofdgebouw. De achterzijde (zuidkant) is kleinschaliger ingericht en meer privé voor de nieuwe bewoners van het complex. De karakteristieke ronding van de tuin wordt hersteld door het weghalen van lagere begroeiing.

De ontsluitingsweg volgt de oude routing over het terrein. Deze loopt over de hoogtelijnen, zodat het hoogteverschil hier geen hinder oplevert. De ontsluitingsweg ligt op de grens van het open deel en het gesloten bos. Parkeervoorzieningen worden geconcentreerd en (half)verdiept aangelegd onder de hogere bebouwing of verscholen achter inkepingen van de glooiende gazons.

De toepassing van baksteen bij de nieuwbouw zorgt ervoor dat een goede aansluiting gevonden kan worden bij de te handhaven bebouwing in dit gebied. De gevels van de nieuwbouw worden uitgevoerd met duidelijke vlakken met gaten. De nieuwe bebouwing is alzijdig en vormt monolieten in het bestaande graslandschap. Een donkere plint (bijvoorbeeld glas met donkere stijlen) tilt het woonblok net los van het maaiveld. Boven de plint bevinden zich twee tot vier (woon)lagen. Het centrale deel krijgt de hoogste bebouwing om de monumentale aslijn over het middengebied te versterken. De monolieten hebben een contactpunt met het maaiveld door een nadrukkelijk vormgegeven entree. Dit element kan het gebouw een nieuwe "monumentaliteit" geven die passend is in De Tuin.

De grote vrijstaande bomen worden van onderaf met grondspots verlicht. Dit geeft een sprookjesachtige sfeer in het open gebied. Het dakwater wordt opgevangen in wadi's rond de parkheuvel of wordt afgevoerd naar lager terrein voor infiltratie. Ook zijn er mogelijkheden voor meer architectonische waterelementen, passend bij het tuinontwerp.

- Het parkbos

Ten zuiden en ten noorden van "de tuin" wordt een sfeer van een parkbos gecreëerd. Het zuidelijke gedeelte is bestemd voor de bouw van het 2^{de} lijns dienstencentrum (met daarin een aantal zorgwooneenheden) en het centrum voor chronisch ziekten. In het noordelijke deel ligt de nadruk op de woonfunctie in de vorm van zorgwoningen.

De paviljoens en de woongebouwen staan verscholen tussen de bomen. Het gebied wordt ontsloten door wegen die direct leiden naar verschillende enclaves in het besloten bos. De geparkeerde auto's worden zoveel mogelijk uit het zicht gehouden door ze te parkeren onder de gebouwen of achter groen of glooiingen in het terrein.

De meeste bebouwing wordt gesitueerd in het parkbos. Indien nog aanwezig worden de bestaande bomen gespaard, maar daarnaast worden zoveel als mogelijk nieuwe bomen geplaatst. De bebouwing staat min of meer los op het maaiveld, dus zonder grote entreeterreinen of privétuinen.

Het gebruik van houtachtige elementen op de gevel geeft een karakteristieke uitstraling aan de gebouwen. De plint (in donkere steen of luchtroosters voor de garage) fungeert als “stam” van de woning in het bos. Van belang is een bepaalde rust in de architectuur, om de homogeniteit van deze grote zone te waarborgen.

Boven de plint zijn drie tot vier bouwlagen mogelijk. Aan de bovenzijde wordt de bebouwing niet afgedekt met een dakoverstek. Bij een blik naar boven is er geen belemmering om de boomkruinen en de lucht te zien. De nieuwbouw vormt een patroon van langere stroken die min of meer haaks op de oost-westlopende levensader gesitueerd worden. Daardoor mogen de koppen van de gebouwen afwijken van de langsgevels. Uitbouwen moeten voorkomen worden.

De verlichting van de parkboszone wijkt af van de rest van het gebied. De informele lanen door het bos worden verlicht door lage bolders. Zij accentueren de lange lijnen. Het water wordt opgevangen en gedraineerd in de bodem op de diverse open plekken in het bos.

- Het veld

Het gebied ontleent zijn naam aan het feit dat het huidige open karakter bewaard wordt. Op deze open plek staat de Mgr. Terwindtschool die gehandhaafd wordt en nog zal worden uitgebreid. De bebouwing van de school heeft het karakter van een laag paviljoen. De donkere plint beperkt zich tot hoogstens 1 meter boven het maaiveld. Daarboven is een lichte massa in stucwerk met glas en staal. Een nieuw te bouwen sporthal moet bij dit karakter aansluiten.

Het parkeren geschiedt op het maaiveld. Het parkeren wordt ruimtelijk ingepast door de parkeerplaatsen te omzomen door hagen en andere begroeiing. De verlichting is geconcentreerd op bepaalde punten. Verspreid over de zone liggen lichtaccenten, bijvoorbeeld bij entrees en ontmoetingsplaatsen. De wadi's voor de opvang van water worden vormgegeven als natuurlijke poelen in een ruig graslandschap.

- Het erf

De voormalige boerderij vormt een zelfstandige eenheid op het terrein van Dekkerswald. De bestaande bebouwing kan afgebroken worden of worden vervangen door nieuwbouw die beter dienst kan doen voor het beheer van het terrein. Bij nieuwbouw dient teruggerepen te worden naar oude typologieën van boerderijen. Ten noorden van de (bestaande) muur, omsloten door een beukenhaag, ligt een kleine beschutte kavel. Dit terrein biedt goede mogelijkheden voor een moestuin. Een kleine veestal zorgt voor een levendig beeld. De vroegere heemtuin in het bos wordt opnieuw ingericht. Vooralsnog is het grootste gedeelte van dit terrein buiten dit bestemmingsplan gelaten.

Het volgende kaartje geeft de mogelijke stedenbouwkundige inrichting van Dekkerswald weer. Het kaartje geeft een globaal beeld van de gekozen vorm van de gebouwen geeft een indicatief beeld van de bouwhoogten en de ligging en situering van de hogere delen van de bebouwing. Het is goed mogelijk dat de gemiddelde bouwhoogte na realisering van de bebouwing aanmerkelijk lager is uitgevallen dan de hier gegeven bouwhoogten suggereren. Bij de verschillende kleuren op de tekening horen de volgende bouwhoogten.

Blauw: 2 bouwlagen plus plint

Groen: 3 bouwlagen plus plint

Geel: 4 bouwlagen plus plint

Rood: 5 bouwlagen plus plint



Kaartje met indicatieve weergave van het aantal bouwlagen

Het bouwprogramma

Het gevouwen kaartje hiernaast geeft een beeld van de verdeling van de nieuwe ruimtelijke functies over het terrein die in de paragrafen 3.2 en 3.3. zijn aangegeven. De tabel op het kaartje geeft een overzicht van het aantal woningen en wooneenheden binnen de onderscheiden prijsklassen en de maximale bedrijfsvloeroppervlakten van de onderscheiden voorzieningen.

Indien men alleen rekening houdt met de maximale grondoppervlakte die bebouwd kan worden op basis van de verschillende bestemmingsplannen ontstaat het volgende beeld. Momenteel is circa 23.300 m² van het terrein van Dekkerswald bebouwd. Dit is meer dan op basis van het oude bestemmingsplan uit 1972, maar ook meer dan op basis van het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Volgens het oude bestemmingsplan mocht de bebouwde oppervlakte maximaal circa 20.200 m² bedragen en volgens het nu rechtsgeldige bestemmingsplan maximaal circa 23.000 m².

De bebouwde grondoppervlakte zal na de herinrichting van Dekkerswald per saldo in enige mate toenemen. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakte van circa 24.500 m².

Toekomstige ontsluiting

De verkeersentree van Dekkerswald blijft ook in de toekomst op dezelfde plaats gesitueerd. In overleg met de provinciale wegbeheerder is gekozen voor een beperkte aanpassing van de Nijmeegsebaan ter hoogte van de entree van Dekkerswald teneinde de verkeersveiligheid van het verkeer naar en van Dekkerswald beter te waarborgen.

Op basis van het bouwprogramma zijn berekeningen gemaakt van de toekomstige verkeersstromen van en naar Dekkerswald (zie verder bij **Verkeers aantrekkende werking** en de bijlage "Verkeer" waarin de notitie "Verkeerskundige analyse aansluiting Dekkerswald op Nijmeegse baan.. enz." en de bijbehorende

excelsheet met de "Berekening verkeersgeneratie "Masterplan - stedenbouwkundige Uitwerking Dekkerswald" zijn opgenomen).

Uit die berekeningen blijkt onder andere dat de toename van het verkeer naar en van Dekkerswald als gevolg van de bouwplannen slechts een beperkte invloed zal hebben op de snelheid waarmee het verkeer naar en van Dekkerswald via de aansluiting op de Nijmeegse baan in de toekomst zal worden afgewikkeld.

In de avondspits zullen er, met name door de autonome toename van het verkeer op de Nijmeegse baan richting Nijmegen-Groesbeek, naar verwachting iets langere wachttijden ontstaan voor automobilisten die vanaf het terrein Dekkerswald de Nijmeegse baan willen oprijden. Deze langere wachttijden zijn echter vanuit een verkeerskundig oogpunt acceptabel omdat het verkeer op de Nijmeegse baan er niet door belemmerd wordt en de wachtende auto's op particulier terrein staan opgesteld. Daarbij zijn naast de zorg- en herstelfuncties de overige functies op het terrein, zoals het multicultureel centrum en het restaurant, vooral voor 'intern' gebruik.

De eindconclusie van het onderzoek is dat het niet noodzakelijk is om maatregelen te nemen die een ruimtelijke impact hebben op het nu voorliggende bestemmingsplan.

Daarnaast geeft de onderzoeker een suggestie om met een ruimtelijk weinig ingrijpende maatregel de vereiste verkeersveiligheid en de goede verkeersafwikkeling te garanderen. Door een beheersmaatregel, zoals een snelheidsverlaging ter hoogte van de aansluiting, zijn de mogelijkheden voor verkeer uit de richting Dekkerswald om de Nijmeegsebaan op te draaien groter.

De historische, lusvormige ontsluiting van het oudste deel van Dekkerswald, de nieuwe "Tuin", wordt zoveel mogelijk hersteld. De overige ontsluitingswegen van het terrein worden vervangen door een rechtlijnige ontsluitingsstructuur die in de toekomst tot het "Parkbos" en het "Veld" gaat behoren. Deze past in het raster van de oorspronkelijke ontsluitingsstructuur van het bos.

Openstelling terrein en privacy

Het 85 ha grote terrein wordt geheel opengesteld voor het publiek. De hekken van het oude Dekkerswald worden rondom de bebouwing en langs de Nijmeegsebaan gehandhaafd om het grote wild tegen te kunnen houden. Voor het kleine wild moeten aparte voorzieningen worden getroffen om het "ecologische" verkeer in het gebied deels te vergemakkelijken. Dit sluit aan bij het beleid van de grote buur Staatsbosbeheer. Hierdoor krijgt de natuur meer kansen, maar ook de recreant kan zich vrij door de natuur en over het terrein verplaatsen. Gezocht moet worden naar fiets-, wandel- en ruiterroutes die aantrekkelijk zijn door het uitgestrekte natuurgebied tussen Nijmegen en Groesbeek, met de mogelijkheid voor een rustpauze bij de voorzieningen op Dekkerswald. Door het bos kan tevens een verbinding worden gelegd met het naastgelegen terrein Werkenrode en de daar aanwezige voorzieningen (o.a. zwembad en theaterzaal).

Het is van belang om bij de inrichting van het terrein rekening te houden met de mate van privacy die de nieuwe bewoners van het park nodig hebben. In dat verband is er voor gekozen om de zorgwoningen te concentreren in de noordelijke deel van het parkbos en de verpleeg- en herstellinrichtingen in het zuidelijke deel van het parkbos. Deze inrichtingen trekken het meeste verkeer en worden dan ook ontsloten via een aparte weg die direct achter de hoofdingang zich afsplitst van de hoofdontsluitingsweg.

Profielen en materialen

De verharding speelt een grote rol in de beleving van het terrein. Het streven is erop gericht om de aanleg van verharding tot een minimum te beperken en zo veel mogelijk gebruik te maken van reeds bestaande verhardingen. Om een rustig beeld te creëren op het complex Dekkerswald zal bij de aanleg van verharding gebruik gemaakt worden van een beperkt assortiment aan verhardingsmaterialen. De verhardingskeuze moet verder stroken met het gebruik en de sfeer van het gebied.

De detaillering van de buitenruimte dient te zijn afgestemd op het gebruik. Op het terrein zal middels het gebruik van verschillende profielen en verhardingsmaterialen onderscheid gemaakt worden tussen de historische lusvormige hoofdroute (asfalt), de nieuwe rechte verkeersroutes in het Parkbos en het Veld (klinkers), de parkeerplaatsen en de routes voor het langzame verkeer.

De parkeerplaatsen zullen landschappelijk zó worden ingericht dat de auto's rondom de gebouwen niet of nauwelijks zullen opvallen. De niveauverschillen in het terrein worden goed overbrugbaar gemaakt voor alle gebruikers, ook voor mensen in een rolstoel of met een rollator.

Gestreefd wordt naar een hoog niveau van sociale veiligheid. Langzaam verkeersroutes, parkeerplaatsen en entrees van gebouwen) zullen zó worden aangelegd en ingericht (onder andere middels de verlichting en een relatief grote openheid) dat deze veiligheid optimaal kan worden gegarandeerd.

Parkeerbehoefte en parkeervoorzieningen

In de bijlage "Parkeerplaatsen" is een berekening opgenomen van de parkeerbehoefte na de reconstructie van Dekkerswald op basis van het bouwprogramma. Alle parkeernormen zijn ontleend aan de brochure "Parkeerkencijfers-basis voor parkeernormering" van het CROW publicatie 182.

Het CROW heeft geen kengetallen voor verpleeghuis(-achtigen). Op basis van ervaringsgegevens heeft de ZZG Zorggroep daarom een aanname gedaan. Daarbij is rekening gehouden met de specifieke doelgroepen van Dekkerswald, het dubbelgebruik van verschillende parkeerterreinen (door andere piektijden) en afspraken die de eigenaar van het terrein, de Stichting Habicura, maakt met de gebruikers gaat maken. In een bijlage is een extra onderbouwing gegeven van de gehanteerde parkeernorm voor verpleeghuis(-achtigen).

Volgens deze berekening zullen voor de instellingen en de voorzieningen in het plangebied circa 658 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Ten aanzien van het gebruik van de parkeerplaatsen in het plangebied zullen geen beperkingen gelden, zodat deze optimaal benut kunnen worden door de bezoekers en de bewoners van het gebied. De parkeerplaatsen zullen op maaiveldniveau in ruimtelijke clusters worden aangelegd of onder de gebouwen. In de planregels is voor het ondergronds parkeren een verplichting opgenomen. Het plan biedt de mogelijkheid om onder de gebouwen in 2 lagen parkeergarages aan te leggen.

Verkeersaantrekkende werking Dekkerswald

Om een goed inzicht te krijgen in de huidige verkeersbewegingen van en naar Dekkerswald zijn in februari 2010 verkeerstellingen verricht. Deze gegevens zijn mede benut om de verkeersaantrekkende werking van het bouwprogramma te kunnen bepalen. De verkeerstelgegevens zijn opgenomen in de bijlage "Verkeer".

Uit de tellingen blijkt dat de huidige functies op Dekkerswald, die hoofdzakelijk bestaan uit zorginstellingen en kantoren, op de drukste dag van de telperiode 2438 verkeersbewegingen per etmaal

genereren (bij telpunt 1 bij de ingang van Dekkerswald). In de gehele telperiode van 3 weken zijn gemiddeld 1613 motorvoertuigen per etmaal geteld.

In de toekomst treedt er een verschuiving op van functies in die zin dat grootschalige zorginstellingen deels gaan plaatsmaken voor zorgwoningen en zorgeenheden (zie de toelichtende kaart "Indicatief programma Dekkerswald"). Verwacht mag worden dat deze zorgwoningen en zorgwooneenheden minder verkeer aantrekken dan "gewone" woningen omdat de bewoners van Dekkerswald, gemiddeld genomen, weinig mobiel zullen zijn.

De berekening van de toekomstige verkeersbewegingen van en naar Dekkerswald is opgenomen in de bijlage "Verkeer" en heeft als titel "Berekening verkeersgeneratie "Masterplan-stedenbouwkundige Uitwerking Dekkerswald". De berekening is gebaseerd op de kengetallen uit de CROW publicaties 256 en 272, met de titels "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden" en "Verkeersgeneratie voorzieningen". De kengetallen zijn gekoppeld aan de toekomstige functies die opgenomen zijn op de kaart "Indicatief programma Dekkerswald".

De berekeningen zijn verder gebaseerd op een aantal uitgangspunten die op het excelsheet nader zijn gespecificeerd.

Volgens de berekeningen op basis van de gehanteerde kengetallen van het CROW bedraagt het aantal verkeersbewegingen naar en van Dekkerswald in de toekomstige situatie gemiddeld 2863 motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal ligt 77% hoger dan de gemiddelde etmaalintensiteit in de telperiode in februari 2010 (te weten 1613 verkeersbewegingen) en 17 % hoger dan de etmaalintensiteit van de drukste dag in die telperiode (te weten 2438 verkeersbewegingen).

De berekende toename van de gemiddelde etmaalintensiteit van het verkeer naar en van Dekkerswald die het gevolg is van de extra bebouwingmogelijkheden op het terrein bedraagt 1250 verkeersbewegingen.

De conclusie van het onderzoek is echter dat deze toename van het verkeer naar en van Dekkerswald geen bepalende factor is voor de wijze waarop het verkeer via het aansluitpunt op de Nijmeegse baan wordt afgewikkeld (zie verder bij **Toekomstige ontsluiting**).

Het geluids- en het luchtkwaliteitsonderzoek is gebaseerd op een voorlopige berekening van de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe Dekkerswald. Het verschil tussen de uitkomst van de voorlopige en de definitieve berekening bleek te gering om te besluiten om op basis van de definitieve berekening deze onderzoeken aan te passen.

Een en ander wordt hier nader verklaard. In tabel II.1 van beide geluidsonderzoeken en in tabel II.2 van het luchtkwaliteitsonderzoek staat achter de zin "extra verkeersaantrekkende werking 2020" het getal "510" vermeld, hetgeen betekent dat er in deze onderzoeken rekening is gehouden met 510 extra verkeersbewegingen in noordelijke richting en 510 extra verkeersbewegingen in zuidelijke richting langs de Nijmeegsebaan, gezien vanaf de ingang van Dekkerswald.

Zoals boven aangegeven komt de definitieve berekening uit op 1250 extra verkeersbewegingen. Dat is 625 extra verkeersbewegingen in noordelijke richting en 625 extra verkeersbewegingen in zuidelijke richting langs de Nijmeegsebaan

Vergelijking van de voorlopige met de definitieve berekening van de groei van de verkeersaantrekkende werking laat een totaal verschil zien van 230 verkeersbewegingen, 115 in noordelijke en 115 in zuidelijke richting. Dit verschil heeft verwaarloosbare akoestische gevolgen. De berekende geluidsbelasting op de gevels in het plangebied op basis van deze extra verkeersbewegingen neemt toe met 0.03 tot 0.04

dB(A). Deze toename leidt niet tot een verschuiving van de in het geluidsonderzoek opgenomen geluidscontouren en heeft dus geen gevolgen voor de procedure hogere grenswaarde die doorlopen moet worden.

Ook voor de resultaten en de conclusies van het luchtkwaliteitsonderzoek heeft het verschil tussen de voorlopige en de definitieve berekening van de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe Dekkerswald geen gevolgen.

Groenstructuur en ecologische waarde

De beschrijving van de sferen bevat ook een beschrijving van de nieuwe groenstructuur. In het kader van het bouwproces zullen bomen en heesters gekapt en verwijderd moeten worden en nieuwe zullen worden aangeplant. Er is een inventarisatie gemaakt van bestaande bomen en ecologisch waardevolle bospercelen. De inventarisatie van ecologisch waardevolle bospercelen is opgenomen in de bijlage met het ecologische onderzoek.

Dit onderzoek uit 2007 (zie de bijlage) maakt duidelijk dat de bestaande natuurwaarden op en rond Dekkerswald vooral gekoppeld zijn aan restanten oud bos (eikenhakhout en houtwallen). In deze habitat bevinden zich soorten als de Wintereik, Adelaarsvaren, Wild zwijn, Hazelworm, Bruine eikenpage en Vliegend hert. In de omgeving komen ook een aantal bijzondere bosrand- en open-zandsoorten voor als de Zandhagedis, diverse bijensoorten en de Steppesprinkhaan. In het gebouw De Kentering leeft waarschijnlijk een kolonie dwergvleermuizen.

In het bovenvermelde onderzoek zijn de volgende leemten in kennis geconstateerd:

- de verspreiding van oude bosplaatsen;
- onderzoek naar de holtebroeders, waarbij de aandacht vooral uitgaat naar de rode lijstsoorten als Groene specht en Grauwe vliegenvanger;
- vleermuizen en de aanwezigheid van kraamkolonies en paarplaatsen van de Gewone grootoorvleermuis en de Gewone en Ruige dwergvleermuis in het bijzonder;
- de betekenis van het plangebied als leefgebied van de das;
- de verspreiding van reptielen en de Hazelworm in het bijzonder;
- de verspreiding van ongewervelde dieren, het Vliegend hert en Bruine eikenpage in het bijzonder.

Het definitieve natuuronderzoek moet antwoord geven op de volgende vragen

- wat zijn de wezenlijke natuurwaarden van het gebied;
- worden deze waarden door de ingreep (significant) aangetast;
- vormen de gevonden natuurwaarden een belemmering voor de nu voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen;
- zijn er mogelijkheden om de schade te mitigeren of te compenseren.

In september 2009 is het definitieve natuuronderzoek in rapportvorm verschenen. Dit rapport is tevens als bijlage aan dit bestemmingplan toegevoegd. Het onderzoek is in 2010 geactualiseerd. De geactualiseerde gegevens zijn opgenomen in het natuurbeheerplan dat ook als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd.

In dit onderzoek is onderzocht in hoeverre de sloop, bomenkap, het verder bouwrijp maken, de aanleg van wegen en parkeerruimte, de nieuwbouw, de herinrichting van de buitenruimte en het nieuwe (en intensievere) gebruik van het terrein in strijd zijn met de bepalingen van de Flora- en faunawet en de

nieuwe Natuurbeschermingswet en of er dientengevolge ontheffing of vergunning moet worden aangevraagd (zie verder paragraaf 3.6).

Daarnaast is het initiatief getoetst aan het provinciale planologische beleid en wel aan het "nee, tenzij"-principe volgens de Gelderse methodiek. Tenslotte is bepaald of er meldings- en compensatieplicht in het kader van de Boswet geldt.

Het rapport bevat in de eerste plaats een inventarisatie van de (beschermde) natuurwaarden in het plangebied. Deze inventarisatie is gestart in de herfst van 2008 en liep door tot juli 2009 en is aangevuld in juli 2010. De inventarisatie had tot doel de leemten in ecologische kennis die er nog waren aan te vullen.

Uit de inventarisatie is gebleken dat de belangrijkste ecologische waarden de volgende zijn.:

- Het oude eikenhakhoutbos, de groeiplaatsen met Adelaarsvaren, Dalkruid en Wintereik, Valse salie, Blauwe bosbes en de voortplantingsplekken van Vliegend hert in het bijzonder;
- Het talud met droog schraalgrasland ten westen van het hoofdgebouw;
- De mantel/zoomvegetatie waar Hazelworm is aangetroffen.

Bij de planvorming is rekening gehouden met deze waarden. De wijze waarop dat gebeurt bij de landschappelijke inpassing van de bebouwing en het ontwerp van de buitenruimte is neergelegd in het natuurbeheerplan. Dat plan is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Het natuurbeheerplan dient tevens als bijlage bij de noodzakelijke ontheffingsaanvraag ex artikel 75 van de Flora en faunawet. Het natuurbeheerplan is samen met de ontheffingsaanvraag ter beoordeling voorgelegd aan het Ministerie van LNV (zie verder paragrafen 3.6 en 3.7). Het ministerie heeft over de aanvraag in principe positief beschikt.

Natuurcompensatie

Ten slotte is een plan opgesteld om de kap van een aantal percelen bos te compenseren in de vorm van het leveren van een bijdrage aan het natuurontwikkelingsproject Schilbroek. Informatie over dit project is opgenomen in de notitie "Schilbroek De verborgen schat van Groesbeek".

Doel van dit project is om floristische, cultuurhistorische en recreatieve potenties van dit oorspronkelijke broekgebied aan de grens met Duitsland te benutten. In overleg met de Nederlandse betrokkenen, te weten de Vereniging Natuurmonumenten en de Stichting Landschap Ooypolder-Groesbeek (SLOG) wordt ernaar gestreefd om op korte termijn de gronden te verwerven. Vervolgens wordt er een compensatieplan opgesteld, zodat de bestemmingsverandering (van agrarisch naar natuur en/of bos) onderdeel kan zijn van het bestemmingsplan voor Dekkerswald. De provincie heeft zich in principe akkoord verklaard met de wijze waarop de initiatiefnemer, de Stichting ZZG zorggroep, in het kader van dit project aan zijn compensatieplicht wil voldoen.

De ZZG zal een bijdrage leveren in de vorm van de aankoop en de inrichting van 1.85 ha extra grond ten behoeve van dit project. Deze grond wordt grotendeels ingericht als bloemrijk grasland. Een deel van het bloemrijk grasland wordt eventueel geplagd. Op een deel met een oppervlakte van 0,6 ha, wordt bos ingeplant. De inrichting en het beheer van de grond die ZZG aankoopt voor het SLOG worden door het SLOG uitgevoerd.

Op 21 januari 2010 hebben de ZZG en het SLOG een conceptovereenkomst gesloten over de aankoop van voormelde grond. Deze conceptovereenkomst is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd (zie Bijlage : Natuuronderzoek). De provincie heeft zich op 11 februari 2010 akkoord verklaard met deze conceptovereenkomst.

3.6 De Ecologische hoofdstructuur en toetsing aan het "nee-tenzij"-principe

Inleiding

Het plangebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (afgekort EHS) van Nederland. Met betrekking tot de herinrichting van het plangebied geldt het zogenaamde "nee-tenzij" principe. Dit houdt in dat de herinrichting alleen mogelijk is als de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het gebied niet significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot algemeen belang.

Voor ingrepen die aantoonbaar aan de criteria voldoen geldt het vereiste dat de schade zoveel mogelijk dient te worden beperkt door mitigerende maatregelen. Resterende schade dient te worden gecompenseerd. Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast moet het bevoegde gezag erop toezien dat door de initiatiefnemer van een ruimtelijke ingreep onderzoek wordt verricht.

In deze paragraaf vindt de beoordeling van de gevolgen die het initiatief heeft voor de kwaliteiten van de Ecologische Hoofdstructuur plaats aan de hand van het "Beoordelingsschema initiatieven in de EHS" die is opgenomen in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur".

Het eerste deel van de paragraaf bevat een beschrijving van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het Rijk van Nijmegen en Dekkerswald. Vervolgens wordt een antwoord gegeven op de vraag, of er sprake is van een "significante aantasting". Ten slotte vindt de toetsing plaats aan de hand van de vragen uit het bovenvermelde beoordelingsschema.

Kernkwaliteiten en omgevingscondities deelgebied "Rijk van Nijmegen"

Het "Rijk van Nijmegen" bezit volgens de streekplanuitwerking de volgende **kernkwaliteiten** en **omgevingscondities** die door de inrichting van het terrein niet significant mogen worden aangetast (blz. 58):

1. soortenrijke heiderestanten en oude hakhout-eikenbossen. Het Rijk van Nijmegen kent in en rond het plangebied tussen de naaldbossen nog enkele van deze elementen;
2. de bestaande samenhang tussen de bossen en natuurterreinen in het gebied;
3. de uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren die de Gelderse poort en het Rijk van Nijmegen herbergen door de centrale ligging in het Europese natuurnetwerk met verbindingen naar de Veluwe en Oostvaardersplassen, het Reichswald en de Eifel, het bovenstroomse en benedenstroomse (Duitse) rivierengebied en de bosgebieden in het Limburgs-Duitse grensgebied.
4. het behoud van de kwaliteit van de bodem, het water, de lucht en de kwaliteit van de ruimte in de zin van omvang, samenhang en de structuur.

Kernkwaliteiten en omgevingscondities EHS locatie Dekkerswald

De volgende habitattypen in het plangebied hebben natuurwaarden die deel uitmaken van de kernkwaliteiten van de EHS zoals hierboven geformuleerd (zie Ecologisch onderzoek 20 augustus 2009, blz. 13 en de actualisatie in het natuurbeheerplan). Het gaat om habitats van soorten die op basis van de Flora- en faunawet beschermd worden:

- oud bos, met name de plekken met Wintereik, Valse salie, Blauwe bosbes, Adelaarsvaren en Dalkruid; ook de voortplantingsplekken van Vliegend hert zijn belangrijk;
- droog schraal grasland, met name de plek met Kleine pimperl, Kruidbrem en Struikhei is belangrijk;

- mantel/zoomvegetatie, met name de plek waar Hazelworm is aangetroffen.

De omgevingscondities die belangrijk zijn voor de natuurkwaliteit van het plangebied en omgeving en mogelijk door de ingreep beïnvloed worden liggen met name op het gebied van licht, geluid en verstoring door autobewegingen. NB. De reconstructie van Dekkerswald tast de waterhuishouding en het milieu (zuurgraad en voedselrijkdom) niet aan.

Significante aantasting van kernkwaliteiten en omgevingscondities

Onder een **significante aantasting** van de EHS ter plaatse moet het volgende verstaan worden (Streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten en omgevingscondities" blz. 10):

1. een vermindering van areaal en kwaliteit van bestaande natuur-, bos- en landschapselementen;
2. een vermindering van de uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren;
3. een vermindering van de kwaliteit van het leefgebied van alle soorten waarvoor conform de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing vereist is en die als zodanig worden genoemd in de Amvb Vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet.

Toetsing aan het "nee-tenzij"-principe aan de hand van het beoordelingschema

Vraag 1: Tast het initiatief de kernkwaliteiten of omgevingscondities aan ?

Antwoord:

Ja, een klein deel van het oude eikenhakhoutbos gaat verloren.

Het antwoord op deze vraag is puntsgewijs en wordt gegeven in de volgorde van het bovenstaande overzicht van kernkwaliteiten, omgevingscondities en criteria voor significante aantasting.

1. De eikenhakhout- en heiderestanten in het plangebied worden zoveel mogelijk ontzien. Een deel van het oude eikenhakhoutbos zal de bestemming "Bos" echter verliezen. Dit waardevolle oude bos is gearceerd weergegeven op het kaartje "Vergelijking bestemmingsplannen 2008 en 2010" dat is opgenomen in de bijlage "Natuuronderzoek". Dit kaartje geeft een beeld van de geplande wijzigingen in de bebossing van ter terrein van Dekkerswald en de noodzakelijke boscompensatie. De berekening op basis van de inventarisatie van het oude bos leert dat als gevolg van de herinrichting 4,2 % van het nu in het plangebied aanwezige waardevolle oude bos waarschijnlijk moet verdwijnen.
2. De ingrepen blijven beperkt tot het terrein van Dekkerswald en tasten de samenhang van de bossen en natuurterreinen in het Rijk van Nijmegen niet aan.
3. De functie die het Rijk van Nijmegen heeft als schakel in het Europese natuurnetwerk wordt niet aangetast door de herinrichting van Dekkerswald. Bij de herinrichting van Dekkerswald wordt het verlies aan bos gecompenseerd. Deze compensatie vindt plaats in de vorm van een bijdrage aan het natuurontwikkelingsproject Schilbroek. Dit natuurgebied dat gelegen is ten noordoosten van de kern Groesbeek fungeert als een stapsteen in de ecologische verbinding van het Reichswald met de bossen in het Rijk van Nijmegen. Daarom is zelfs gesteld dat middels de herinrichting van Dekkerswald een bijdrage geleverd wordt aan het Europese natuurnetwerk.
4. Ten aanzien van de gevolgen die de herinrichting van het terrein heeft voor het aantal (auto)-bewegingen en de bijbehorende licht- en geluid hinder kan het volgende worden aangegeven.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een berekening gemaakt van de verkeersaantrekkende werking van het toekomstige Dekkerswald. Die berekening is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. De extra verkeersaantrekkende werking als gevolg van de reconstructie van het terrein is berekend op ruim 1100 motorvoertuigen per etmaal. Deze extra verkeersbewegingen

vinden vooral overdag plaats. Hierdoor zal de reconstructie naar verwachting niet leiden tot een nachtelijk toename van de licht- en geluidhinder op het terrein.

Het aantal verkeersbewegingen op de Nijmeegse baan bedraagt over 10 jaar gemiddeld circa 27000 motorvoertuigen per etmaal. Deze verkeersstroom is voor het overgrote deel het resultaat van een autonome ontwikkeling waarop de geplande ontwikkeling van Dekkerswald geen invloed heeft. De verkeerstoename welke het gevolg is van de reconstructie van Dekkerswald valt bij die intensiteit in het niet. Het verkeer op deze weg is de belangrijkste bron van licht en geluid dat van invloed is op de kwaliteit van de natuur in en om Dekkerswald.

Vraag 2: Doen mitigerende maatregelen de aantasting van kernkwaliteiten en omgevingscondities teniet ?

Antwoord:

Nee, niet volledig. De voorgestelde mitigatiemaatregelen (zie antwoord op vraag 6) zijn maatregelen die bij de herinrichting van Dekkerswald moeten worden genomen om te kunnen garanderen dat de ecologische waarde van de waardevolle habitats in het plangebied bij de herinrichting intact blijven en dat de herinrichting van het gebied niet leidt tot een vermindering van de kwaliteit van het leefgebied van alle soorten waarvoor conform de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing vereist is en die als zodanig worden genoemd in de Amvb Vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Die mitigerende maatregelen zijn opgenomen in het natuurbeheerplan. De maatregelen kunnen het verdwijnen van een deel van het oude eikenhakhoutbos echter niet te niet doen.

Vraag 3: Worden kernkwaliteiten en omgevingscondities significant aangetast ?

Antwoord:

Ja, Het verdwijnen van een deel van het eikenhakhoutbos leidt namelijk tot een "vermindering van areaal en kwaliteit van bestaande natuur-, bos- en landschapselementen" in het plangebied en zo'n vermindering geldt als criterium voor een significante aantasting. De hoeveelheid oud bos die verdwijnt is echter beperkt (zie antwoord 1 op Vraag 1) in verhouding met de totale oppervlakte oud bos binnen het plangebied.

Vraag 4: Is het realiseren van het plan van groot openbaar belang ?

Antwoord:

Ja. Het grote openbare belang van Dekkerswald kan als volgt worden onderbouwd. Nederland vergrijsd in een steeds hoger tempo. Senioren van nu blijven steeds langer zelfstandig en vitaal. Ze zijn beter opgeleid, actief en hebben meer te besteden dan vroeger. Het aantal jaren dat zij in relatief goede gezondheid leven, neemt toe. Ze willen kiezen waar en hoe ze willen wonen. En ze willen zeker zijn van zorg als de behoefte daarvoor zich aandient.

Als antwoord hierop is de zorg de laatste jaren veranderd van een "aanbodgestuurde zorg" naar een "vraaggerichte markt". De tijd is voorbij dat ouderen als vanzelfsprekend op een gegeven moment naar een verzorgingshuis verhuizen. De meeste ouderen willen zolang mogelijk in hun eigen huis of omgeving blijven wonen. Dat geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor mensen met een beperking, chronisch zieken of mensen die revalideren. Daarom is er een grote behoefte aan nieuwe concepten waarin wonen en zorg worden gecombineerd. De komende jaren worden veel woon/verblijfplaatsen in

instellingen voor mensen met een beperking getransformeerd naar scheiden van wonen en zorg. Voor Dekkerswald geldt dat voor de verpleeghuizen Irene 1, 2 en 3.

Dat brengt met zich mee dat de huisvesting van mensen die voorheen in een instelling woonden, niet meer alleen de verantwoordelijkheid is van zorgorganisaties. Deze organisaties zoeken daarbij ondersteuning door woningbouwcorporaties. Ook de ZZG zoekt samenwerking met een woningbouwcorporatie. Een integrale aanpak is van belang, zodat aan de mensen in hun eigen woonomgeving een samenhangend en gecoördineerd pakket aan zorg en dienstverlening kan worden geboden.

Vraag 5: Zijn er reële alternatieven ?

Antwoord:

Nee. Het feit dat er geen reële alternatieven zijn voor de locatie Dekkerswald kan als volgt worden onderbouwd. Het huidige aanbod van wonen, welzijn, zorg en dienstverlening is ontoereikend. Bestaande instellingen moeten worden geherstructureerd en voor de voormelde doelgroepen moet een mix van zorgwoningen en zorgwooneenheden beschikbaar komen. Daarnaast speelt ook de garantie van de continuïteit van de kwaliteit van de gevraagde zorg, service en dienstverlening een grote rol. Het terrein Dekkerswald speelt daarbij een belangrijke rol in de regio.

De verpleeghuis capaciteit in de regio moet de komende 15 jaren met ruim 750 plaatsen stijgen om de groeiende vraag van oudere mensen met ernstige beperkingen op te vangen. Daarbij wordt geconstateerd dat meer dan de helft van de verpleeghuizen technisch en functioneel verouderd is.

Dit strookt met de situatie bij ZZG. Van de 525 verpleeghuisplaatsen van de ZZG zijn namelijk 335 plaatsen technisch en functioneel verouderd. Voor de regio leidt een en ander tot een totale vervangingsvraag van ruim 1000 verpleeghuisplaatsen. Bij elkaar bestaat er in de regio in 2009 een vraag naar 1650 (1000 vervanging, 250 wachtlijst, 400 mismatch) te realiseren verpleeghuisplaatsen. Dit staat los van de uitbreidingsvraag van 750 plaatsen in de regio voor de komende 15 jaren.

ZZG is in de gehele regio bezig om het huidige technisch en functioneel verouderde bezit in herontwikkeling te brengen. Op dit moment lopen in Nijmegen, Wijchen en Groesbeek projecten welke betrekking hebben op de helft van de capaciteit van ZZG. Deze projecten zijn van tal van factoren afhankelijk zoals financiering, ruimtelijke ordening en samenwerking. De doorlooptijd van deze projecten is daardoor groot. Onduidelijkheid over de financiering, onvoldoende commitment van lokale corporaties en ruimtelijke orderingsvraagstukken hebben bij de vertraging van al die projecten een grote rol gespeeld.

De herinrichting van het terrein van Dekkerswald leidt er toe dat de oppervlakte van het terrein met de bestemming "Bos" in het nieuwe bestemmingsplan per saldo met 4.075 m² afneemt in vergelijking met die oppervlakte in het huidige bestemmingsplan. Het kaartje "Vergelijking oppervlakte bestemming bos 2008 en 2010" geeft daar een beeld van. Onderzocht is of er alternatieven mogelijk zijn waarbij de huidige situatie van het bos ongewijzigd kan blijven en er per saldo op het terrein geen bos hoeft te verdwijnen. Dit onderzoek heeft geleid tot de conclusie dat er geen realistische uitvoerbare alternatieven voor de herinrichting zijn. Ter toelichting het volgende.

De herinrichting heeft voor het overgrote deel betrekking op vervanging van voorzieningen ten behoeve van functies die in de huidige situatie ook al in het plangebied zijn gehuisvest. Zo zullen de meerbedsverpleeghuiskamers die nu zijn ondergebracht in gebouw Irene worden vervangen door eenbedskamers in het herstelhotel en door wooneenheden. Deze vervanging is noodzakelijk om te

kunnen inspelen op de in onderdeel 3.1 van de plantoelichting beschreven ontwikkelingen in de zorg en omdat meerbedskamers niet meer toegestaan zijn met ingang van 2011. Verder zal vervangende nieuwbouw gerealiseerd worden voor het UCCZ, dat nu nog gehuisvest is in een in functioneel en technisch opzicht sterk verouderd sanatoriumgebouw dat niet voldoet aan de eisen die aan een gespecialiseerd ziekenhuis gesteld worden. De vervangende nieuwbouw zal per definitie gepaard gaan met een groter ruimtebeslag, omdat de nieuwe voorzieningen gerealiseerd zullen worden met inachtneming van de actuele wetgeving en kwaliteitsnormen.

Als voor deze vervangende nieuwbouw een locatie buiten het terrein van Dekkerswald zou moeten worden gezocht, zou daarmee de functionele en organisatorische samenhang met de overige voorzieningen worden verbroken, er zou kwaliteitsverlies optreden, het zou grote nadelige financiële consequenties hebben (kapitaalvernietiging en meerkosten bij nieuwvestiging) en het zal feitelijk onmogelijk zijn om de vervangende voorzieningen tijdig gereed te hebben (wat essentieel is omdat per 2011 de meerbedskamers niet meer toegestaan zijn).

Gedurende de afgelopen vijf jaar is gekeken naar alternatieven en zijn er aanzienlijke kosten (enige miljoenen) gemaakt in een poging om een alternatief te vinden. Voor het UCCZ is gekeken naar een locatie op het terrein van het Radboudziekenhuis in Nijmegen. Daar is nu al sprake van ernstig ruimtegebrek en daarom is deze locatie afgefallen. Voor de vervanging van de meerbedskamers van Irene is gekeken naar twee andere locaties. Ten eerste is gekeken naar Kinderdorp Neerbos. Aan ontwikkeling op deze locatie wilde de gemeente Nijmegen geen medewerking verlenen. Ten tweede is een stuk grond in optie genomen tegenover het CWZ ziekenhuis in Nijmegen. De optie is verlopen omdat de gemeente Nijmegen niet wilde meewerken aan de realisatie van een geschikte bestemming. Het terrein Dekkerswald is het enig overblijvende alternatief om de samenhangende functies te kunnen realiseren en de meerbedskamers af te bouwen.

Verder voorziet de herinrichting in nieuwbouw ter vervanging van de meerbedskamers van verpleeghuis Margriet. Vervanging op de huidige locatie is niet uitvoerbaar omdat er eerst vervangende accommodatie moet zijn voor de bestaande bebouwing gesloopt kan worden. Locaties elders vallen af om de hierboven genoemde redenen.

Vervangende nieuwbouw op de locatie Dekkerswald is de enige uitvoerbare optie en biedt bovendien de mogelijkheid om een extra kwaliteitsverbetering te realiseren door de samenhang met de andere voorzieningen op de locatie Dekkerswald.

Vraag 6: Is aantasting zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen ?

Antwoord:

Ja. Deze vraag wordt beantwoord aan de hand van de verschillende criteria van significante aantasting in het kader waarvan deze mitigerende maatregelen worden genomen.

Ad 1 Bij de herinrichting van het gebied worden de bovenvermelde waardevolle habitattypen op Dekkerswald zoveel mogelijk ontzien. Zoals boven reeds is aangegeven gaat een klein deel van het oude eikenhakhoutbos verloren. Het grootste deel van het bos dat bij de herinrichting verloren gaat bestaat uit bos van lage kwaliteit (zie ecologisch onderzoek blz. 14 en 15). Dit betreft uitsluitend bosvakken met relatief beperkte natuurwaarden zoals dichte Douglasspar- en jonge Grove denopstanden. Deze opstanden zijn echter wel al meer dan 100 jaar als bos in gebruik. Hierdoor is de maximale kwaliteitstoeslag van 1,67 van toepassing.

Het kaartje "Vergelijking bestemmingsplannen 2008 en 2010" dat is opgenomen in de bijlage "Natuuronderzoek" geeft een beeld van de geplande wijzigingen in de bebossing van het terrein van Dekkerswald en de noodzakelijke boscompensatie.

In totaal verdwijnt op Dekkerswald 19.879 m² bos dat in het nu vigerende bestemmingsplan als zodanig bestemd is. Deze gronden zijn in het voorliggende bestemmingsplan van een andere bestemming voorzien. Dit betekent dat er ter compensatie $1,67 \times 19.879 \text{ m}^2 = 33.198 \text{ m}^2$ nieuw bos moet worden aangelegd. Een deel hiervan t.w. 15.804 m² wordt op Dekkerswald geplant op locaties die in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming "Bos" hebben gekregen en die deze bestemming in het vigerende bestemmingsplan niet hebben. Op de locatie Schilbroek wordt de resterende 17.394 m² gecompenseerd in de vorm van de voor dit gebied geplande natuurdoeltypen (zie paragraaf 3.5).

Ad 2 Bij de herinrichting van Dekkerswald wordt ernaar gestreefd om de uitwisselingsmogelijkheden voor de planten en dieren te verbeteren. Zo zullen afrasteringen zó worden vormgegeven dat deze alleen een belemmering vormen voor grotere zoogdieren als het wilde zwijn.

Ad 3 Bij de planvorming is rekening gehouden met de bovenvermelde waardevolle habitats van de beschermde soorten ex Flora- en faunawet die een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van het Rijk van Nijmegen. De randvoorwaarden voor een ecologisch verantwoorde inrichting van het gebied zijn neergelegd in het natuurbeheerplan dat ter beoordeling is voorgelegd aan het Ministerie van LNV (zie verder in paragraaf 3.7).

De conclusie met betrekking tot de gevolgen van de reconstructie van Dekkerswald voor de beschermde soorten ex Flora- en faunawet is dat deze geen ingrijpende ecologische gevolgen heeft. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (ex artikel 9 t.m 12 van de Flora- en faunawet) worden overtreden.

Als randvoorwaarde voor bovenstaande conclusie geldt wel dat de volgende mitigerende maatregelen vereist zijn.

- In het definitieve ontwerp moeten de verblijfplaatsen van Hazelworm meer ontzien worden. Dit is inmiddels gebeurd. Het bouwvlak M7 is daarom 10 m naar het oosten opgeschoven.
- Het opruimen van de bomen en struiken vindt buiten het broedseizoen plaats.
- Voorafgaand aan de sloop van De Kentering wordt het actuele gebruik van het gebouw als kraamkolonie door Gewone dwergvleermuis nog een keer vastgesteld.
- De maatregelen zoals voorgesteld in het Actieplan Vliegend hert van EIS worden versneld uitgevoerd.
- In het natuurbeheerplan zijn de mitigatiemaatregelen t.a.v. Eekhoorn, Gewone dwergvleermuis, Hazelworm en Vliegend hert verder uitgewerkt.
- De Dienst Regelingen van het Ministerie LNV wordt gevraagd de mitigatiemaatregelen te beoordelen.

Vraag 7: Wordt de overgebleven aantasting van kernkwaliteiten en omgevingscondities gecompenseerd ?

Antwoord:

Ja. De overgebleven aantasting betreft de te kappen delen van het eikenhakhoutbos. In het kader van de vereiste compensatie van dit bos wordt een bijdrage geleverd aan het natuurontwikkelingsproject Schilbroek. Over de aard en de omvang van deze bijdrage is overeenstemming bereikt met de provincie.

3.7 Het natuurbeheerplan

Algemeen, functie van het plan

Het ministerie van LNV heeft in de brochure "Aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet" bepaald dat een ontheffing van het verbod om leefgebieden van streng beschermde soorten (ontheffing ex art. 75 F&f-wet) niet noodzakelijk is indien de initiatiefnemer kan aantonen dat in het plan voldoende mitigerende maatregelen worden opgenomen. Het Natuurbeheerplan is het document waarmee dit wordt aangetoond en dat daarom wordt voorgelegd aan het ministerie van LNV. Na het akkoord van het ministerie zal de voormelde ontheffing niet noodzakelijk zijn.

Het belangrijkste doel van het natuurbeheerplan is het beschrijven van de wijze waarop de ecologische functionaliteit van het terrein voor streng beschermde soorten als Vliegend Hert en Hazelworm op peil gehouden zal worden. Het plan beschrijft verder op welke wijze ook de andere belangen en wensen ten aanzien van de inrichting van de buitenruimte zo goed mogelijk op elkaar worden afgestemd. Het Natuurbeheerplan biedt op basis van streefbeelden een overzicht van inrichtings- en beheersmaatregelen die noodzakelijk zijn om deze streefbeelden te realiseren en te handhaven. Het Natuurbeheerplan en de bijbehorende kaart met streefbeelden zijn als aparte documenten in de bijlage "Natuurbeheerplan" (zie bijlagenboek 1) opgenomen.

Totaalplan

De uitvoering van de metamorfose van het terrein Dekkerswald geschiedt in meerdere fasen. Het natuurbeheerplan bevat een actualisering van het natuuronderzoek uit september 2009. Mede op basis van de deze inventarisatie is een plan ontwikkeld met de nodige flexibiliteit. In een totaalplan worden de beschermde gebieden exact aangegeven (m.n. oud bos); globaal worden zones aangegeven die mogelijkheden bieden voor natuurontwikkeling. Deze ontwikkelingsdoelstellingen sluiten aan op de gebiedsgerichte natuurdoeltypen van het provinciale natuurbeheerplan.

De gebieden met potentie worden geïllustreerd met streefbeelden en soortenlijsten. Deze richtlijnen bieden suggesties voor uitwerkingsgebieden.

Detailuitwerkingen

Voor enkele locaties op Dekkerswald bestaan al vergevorderde bouw- en inrichtingsplannen. Het betreft met name het gebied van het ZZG Herstelhotel Dekkerswald (inclusief de Terwindtschool) en Nieuw Wonen Irene in het centrale gebied van Dekkerswald. Voor deze gebieden worden plannen gemaakt die stroken met de streefbeelden uit het totaalplan.

Beheersmaatregelen

Daarnaast wordt voor het hele gebied Dekkerswald een beheersplan gemaakt. Hierin staat hoe en wanneer op het terrein, en vlak daarbuiten, het beheer van de ruimte gevoerd wordt. Buiten de uitwerkingsgebieden wordt op deze wijze op een geleidelijkere weg gewerkt naar de streefbeelden van het totaalplan. De beheersmaatregelen worden begroot en ingepland.

Reactie ministerie LNV

Op 2 augustus heeft het ministerie aan de opsteller van het natuurbeheerplan een voorlopige positieve reactie gestuurd.

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter. Dit hoofdstuk biedt informatie over de ruimtelijke plannen van provincie en gemeente voor zover zij relevante beleidsuitspraken bevatten over de onderwerpen van beleid waarmee in dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Waar noodzakelijk zijn in deze paragraaf de bladzijdennummers van het betreffende beleidsdocument weergegeven waaraan de informatie ontleend is.

4.2 Rijksbeleid

Algemeen

Het ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid is vastgelegd in de Nota Ruimte. Dit is een strategische nota op hoofdlijnen. Dat brengt met zich mee dat veel onderwerpen van ruimtelijk beleid geformuleerd en uitgewerkt moeten worden op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Voorzieningen

Dekkerswald is een terrein waar voornamelijk medische voorzieningen zijn gehuisvest. In de nota Ruimte staat dat het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, waaronder medische en andere maatschappelijke voorzieningen, gedecentraliseerd is en met name op provinciaal of regionaal niveau dient te worden uitgewerkt. Een en ander geldt zowel voor nieuwe, als wel voor bestaande bedrijven en voorzieningen.

Bij de planning en de herinrichting van terreinen zijn een zorgvuldig ruimtegebruik, een goede landschappelijke inpassing en een goede architectonische vormgeving van groot belang.

Ruimtelijke gevolgen van de wijzigingen in het zorgbeleid

In hoofdstuk 3 is beschreven dat het beleid van de Rijksoverheid erop gericht is om het grootste deel van de huisvestingskosten voor mensen die langdurige zorg nodig hebben uit de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) te halen. Dat betekent dat mensen zelf hun woonlasten betalen en dat de zorg die nodig is zoveel mogelijk aan huis wordt gebracht. Dit nieuwe beleid heeft ruimtelijke gevolgen in die zin dat de behoefte aan (aangepaste) woningen zal stijgen en de behoefte aan de oprichting en uitbreiding van grootschalige zorginstellingen zal dalen. Bij de bouw van deze aangepaste woningen zullen woningbouwcorporaties een belangrijke rol moeten spelen.

De zorgverlening aan huis kan het meest efficiënt worden georganiseerd indien de ruimtelijke mogelijkheid aanwezig is om de (aangepaste) woningen te bouwen in de nabijheid van reeds bestaande zorgverlenende instellingen.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (afgekort EHS) van Nederland. Met betrekking tot de herinrichting van het plangebied geldt het zogenaamde “nee-tenzij” principe. Dit houdt in dat de herinrichting alleen mogelijk is als de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het

gebied niet significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot algemeen belang.

Voor ingrepen die aantoonbaar aan de criteria voldoen geldt het vereiste dat de schade zoveel mogelijk dient te worden beperkt door mitigerende maatregelen. Resterende schade dient te worden gecompenseerd. Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast moet het bevoegde gezag erop toezien dat door de initiatiefnemer van een ruimtelijke ingreep onderzoek wordt verricht.

Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken zullen de te beschermen en de te behouden kenmerken en waarden per gebied moeten worden gespecificeerd. Dit dient op provinciaal niveau te geschieden.

4.3 Provinciaal beleid

Wonen en voorzieningen

Volgens het Streekplan Gelderland (2005), dat sinds 1 juli 2008 Structuurvisie Gelderland heet, hebben de gemeenten tot taak om de bestaande voorzieningen “up to date” te houden en ze aan te passen aan de eisen van de tijd (blz. 57). Gelet op het proces van ontgroening/vergroening dat zich in de komende decennia versterkt gaat voordoen is het wenselijk dat gemeenten investeren in het creëren van meer woonvoorzieningen voor ouderen, maar ook voor andere doelgroepen van zorg. Het Gelders kwalitatief woonbeleid is gericht op het stimuleren van een zo gedifferentieerd mogelijk aanbod van woningen en woonmilieus dat goed aansluit bij de voorkeuren van de bewoners (blz. 56). Tot die bewoners behoren allen die veel zorg behoeven maar zo zelfstandig mogelijk willen blijven wonen.

De geplande ontwikkeling van Dekkerswald past binnen dit beleidskader. Immers de ontwikkeling van Dekkerswald is er mede op gericht om voor ouderen en andere doelgroepen van zorg een woonzorgmilieu te creëren die hen in staat stelt in de directe nabijheid van zorgvoorzieningen zo lang mogelijk in een eigen omgeving door te brengen.

Ecologische Hoofdstructuur

Volgens de kaart van de Structuurvisie Gelderland maakt het gezondheidscentrum Dekkerswald geen deel uit van het bestaande bebouwde gebied (van Groesbeek) maar ligt het in het landelijke gebied, om specifieker te zijn, in het zogenaamde “Groenblauwe raamwerk” in de zone “Natuur” van de Ecologische Hoofdstructuur (afgekort EHS).

Met betrekking tot de herinrichting van het terrein van Dekkerswald geldt daarom het zogenaamde “nee-tenzij” principe (zie paragraaf 4.2).

De provincie heeft de kwaliteiten van de EHS beschreven de streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelders ecologische hoofdstructuur”. Dekkerswald ligt in het deelgebied “Rijk van Nijmegen”. Dit gebied bezit volgens de streekplanuitwerking de volgende kernkwaliteiten die bij de inrichting van het terrein niet significant mogen worden aangetast (blz. 58):

- de bestaande samenhang tussen de bossen en natuurterreinen in het gebied;
- de uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren die de Gelderse poort en het Rijk van Nijmegen herbergen door de centrale ligging in het Europese natuurnetwerk met verbindingen naar de Veluwe en Oostvaardersplassen, het Reichswald en de Eifel, het bovenstroomse en benedenstroomse (Duitse) rivierengebied en de bosgebieden in het Limburgs-Duitse grensgebied.

Verder dient bij de inrichting van het gebied rekening te worden gehouden met de volgende ontwikkelingsopgaven (blz. 59):

- het verminderen van verzuring en vermessing in de gevoelige natuur in het Rijk van Nijmegen;
- het ontwikkelen van een provincieoverschrijdend netwerk van natuurterreinen en ecologische verbindingzones in het Rijk van Nijmegen, met speciale aandacht voor het verbinden van de heideterreinen op de stuwwal (Heumensoord-Mookerheide).

Onder een significante aantasting van de kernkwaliteiten en omgevingscondities moet volgens de voormelde streekplanuitwerking in het onderhavige geval het volgende verstaan worden (blz. 10):

- een vermindering van areaal en kwaliteit van bestaande natuur-, bos- en landschapselementen;
- een vermindering van de uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren;
- een vermindering van de kwaliteit van het leefgebied van alle soorten waarvoor conform de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing vereist is en die als zodanig worden genoemd inde Amvb Vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet.

Verder ligt het complex in het “Waardevolle landschap Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek” (zie de streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen”). Het beleid is erop gericht de kernkwaliteiten van deze landschappen te bewaren. Ruimtelijke ingrepen op locaties welke gelegen zijn in deze gebieden zijn mogelijk mits deze kwaliteiten daarbij bewaard worden.

In het specifieke geval van Dekkerswald betekent dat het volgende: de herinrichting dient zó plaats te vinden dat het bestaande reliëf en het beboste karakter van het terrein niet worden aangetast. Bij het ontwerp van de inrichting van het gebied is het behoud van het bestaande reliëf en het beboste karakter van het terrein belangrijke randvoorwaarden geweest.

4.4 Gemeentelijk beleid

Woningbouwbeleid

De gemeente Groesbeek heeft in 2006 het Beleidsplan Wonen 2006+ vastgesteld. Ook de gemeente constateert in dat plan dat de vraag naar speciale woonvormen voor ouderen en minder validen in de toekomst sterk zal groeien. Tevens wordt vastgesteld dat de instellingen op het terrein Dekkerswald wat dat betreft een regionale functie vervullen en dat bij het bepalen van het bouwprogramma voor Dekkerswald een goede afstemming met de gemeente Groesbeek noodzakelijk is.

In 2007 heeft de gemeente de Visie op Wonen en Werken vastgesteld. Daarin staat onder andere dat de gemeente en de woningbouwcorporaties zich richten op de systematiek van de woonruimteverdeling, waaronder die van zorgwoningen en zorgwooneenheden. De betrokkenheid van de zorgorganisaties wordt hierin groter. Uit regiobeleid zijn richtlijnen overgenomen in de woonvisies van de gemeenten waarin: bereikbaarheid, keuzevrijheid, inzichtelijkheid, objectiviteit, duidelijkheid en een goede doorstroming uitgangspunten zijn. Gemeenten (dus ook de gemeente Groesbeek), corporaties en zorgorganisaties delen hierbij een aantal gezamenlijke belangen zoals productie woningen, opheffen wachtlijsten en beheersing WMO-aanpassingen.

Welstandsbeleid

In het verlengde van het bestemmingsplan ligt het welstandstoezicht. Bouwplannen kunnen in principe pas worden uitgevoerd als daarover een positief welstandsadvies is gegeven. De gemeenteraad van Groesbeek heeft op 24 juni 2004 de Welstandsnota vastgesteld. Deze nota is op 30 juni van dat jaar in werking getreden.

In de welstandsnota worden richtlijnen gegeven aangaande de wijze waarop gebouwen en bouwwerken dienen te worden ingepast in de bestaande omgeving. Het beleid dat in deze nota is neergelegd heeft

betrekking op het bestaande stedelijke gebied en biedt het kader voor kleinschalige bouwprojecten binnen dat gebied.

Grootschalige bouwprojecten als de herstructurering van Dekkerswald dienen te worden gebaseerd op het apart beeldkwaliteitsplan. Voor Dekkerswald is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat in de toekomst zal fungeren als welstandsnota voor dit gebied. Dit plan is meerdere malen behandeld in de welstandscommissie van het Gelders Genootschap. Het standpunt van de commissie is dat het beeldkwaliteitsplan een goede sturing kan geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. De verslagen van die behandeling zijn als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Het beeldkwaliteitsplan is in procedure en zal binnenkort worden vastgesteld.

Groenbeleid

Het groenbeleid heeft de gemeente Groesbeek samen met de gemeenten Ubbergen en Millingen aan de Rijn vastgelegd in het Regionaal landschapsontwikkelingsplan. Hierin staan geen beleidsvoornemens die specifiek betrekking hebben op het terrein van Dekkerswald en de omgeving. Wat wel van belang wordt geacht is het zorgen voor een goede toegankelijkheid van het gehele stuwwallengebied voor wandelaars en fietsers.

5. Overige randvoorwaarden en toetsing

5.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan het ruimtelijke beleidskader dat van belang is voor de herstructurering van Dekkerswald. Dit hoofdstuk biedt informatie over de milieukundige aspecten en de cultuurhistorische randvoorwaarden waarmee rekening gehouden moet worden bij het bebouwen, bij de inrichting en het beheer van het plangebied. Daarbij wordt tevens aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met deze randvoorwaarden.

5.2 Flora en fauna

Algemeen

De Flora- en faunawet is per 1 april 2002 van kracht. In deze wet is in artikel 2 de zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor de flora of fauna zal hebben verplicht is deze handelingen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd. Indien hij deze handelingen tóch moet verrichten dan dient hij alle mogelijke maatregelen te nemen om negatieve gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Naast de zorgplicht voor álle dieren en planten zijn in de Wijziging Regeling vrijstelling beschermde dieren- en plantensoorten Flora- en faunawet van 25 januari 2005 (Staatscourant 2 februari 2005) drie tabellen opgenomen met een overzicht van beschermde inheemse dieren en planten. Ter voorkoming van verontrusting, verstoring, doden, vernieling van vaste rust- of verblijfplaatsen en dergelijke van deze soorten moet in het kader van de ruimtelijke plan- en visievorming, de uitvoering en het verstrekken van vergunningen (bouw-, sloop-, aanleg-, en milieuvergunningen) en aanleg- of reconstructiewerken een inventarisatie plaatsvinden van de beschermde flora- en faunasoorten. Aan deze inventarisatie moet een beschrijving gekoppeld worden van de ecologische effecten van de betreffende ingreep, de maatregelen die genomen kunnen worden om het negatieve ecologische effect van de ingrepen te verminderen en de maatregelen die een compensatie moeten bieden van de eventuele negatieve effecten die de ingrepen voor de beschermde soorten met zich meebrengen.

Daarbij dienen de verbodsbepalingen van artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. Indien in het kader van de voorgestelde ruimtelijke ingrepen inbreuk wordt gepleegd op deze verbodsbepalingen kan een vrijstelling op basis van deze wet worden verleend of een verzoek tot ontheffing van deze verbodsbepalingen worden aangevraagd.

Toetsing

De wettelijke toetsing en de eventuele ontheffingsaanvragen zullen plaatsvinden op basis van het definitieve project- en natuurbeheersplan (zie de paragrafen 3.6 en 3.7).

5.3 Geluid wegverkeer

Algemeen

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaai. Daarbij gaat het alleen om het geluid van het wegverkeer op wegen met een maximale snelheidslimiet

van 50 km/uur of hoger. Het geluid van het verkeer op wegen of woonerven waar een maximale snelheidslimiet geldt van 30 km/uur hoeft op basis van artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder (Wgh) niet mee te tellen bij de berekening van de geluidbelasting.

Bij nieuw te bouwen woningen of andere geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wgh moet worden aangetoond dat de geluidsbelasting van de gevel als gevolg van het wegverkeer niet groter is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als vermeld in artikel 76 lid 1, juncto artikel 82, lid 1 Wgh. Deze onderzoeksplicht geldt voor ontwikkelingen die zich voordoen in de wettelijke geluidszone van de weg en in het geval dat er een nieuwe weg wordt aangelegd die kan leiden tot een geluidsbelasting van bestaande woningen en andere geluidgevoelige functies in de omgeving.

Toetsing

Het plangebied ligt langs de Nijmeegsebaan (N842) en binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone van deze weg. Daarom zijn in januari 2009 en mei 2010 door Adviesburo van der Boom bv geluidsonderzoeken verricht. Deze onderzoeken zijn als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

De conclusie van het onderzoek uit januari 2009 kan als volgt worden samengevat. De contour van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt op 185 meter uit de as van de weg. De contour van de maximale hogere waarde van 53 dB ligt op 98 meter van de as van deze weg. Gebouwen met een geluidgevoelige (woon) bestemming kunnen niet zonder aanvullende maatregelen op een afstand van minder dan 98 meter uit de as van de weg worden gebouwd. Voor gebouwen die in de zone tussen 98 en 185 meter uit de as van de weg worden gebouwd moet de gemeente eerst een hogere grenswaarde bepalen.

Voor bouwen in de zone die gelegen is tussen 98 en 67 meter van de as van de weg kan alleen gebouwd worden met een dove gevel.

Alvorens te besluiten om een procedure hogere grenswaarde te voeren dient te worden onderzocht of het mogelijk en haalbaar is om geluidwerende maatregelen te nemen aan de bron of in de overdrachtssfeer. Het is in principe mogelijk om het geluid aan de bron te verminderen door de toepassing van een stiller wegdektype of het beperken van de maximaal toelaatbare verkeerssnelheid. Ook is het in principe mogelijk om tussen de woningen en de weg een geluidsscherm te plaatsen. Door die maatregelen kunnen de bovenvermelde contouren dichter bij de weg komen te liggen. Hierdoor wordt ook de geluidsbelasting van het te bebouwen deel van het terrein verlaagd.

De noodzakelijke bronmaatregelen dienen te worden genomen door de wegbeheerder van de N842, de provincie Gelderland. De kans dat deze maatregelen de komende jaren worden genomen is echter bijzonder klein omdat ze niet zijn opgenomen in de betreffende beleidsplannen van de provincie.

Indien men het geluid van de weg adequaat wil afschermen door middel van een scherm is een geluidsscherm noodzakelijk met minimale hoogte van 4 meter. Het plaatsen van een scherm is echter, gezien de ligging van het terrein in de EHS en gezien de landschappelijke waarde van het terrein en de omgeving niet gewenst, en is derhalve niet verder uitgewerkt.

In het onderzoek van mei 2010 is nader bepaald welke hogere grenswaarden voor de verschillende bouwvlakken moeten worden aangevraagd en in welke bouwblokken dove gevels moeten worden toegepast.

5.4 Externe veiligheid, explosieven

Algemeen

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Voor inrichtingen (bedrijven) is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (afgekort Bevi) van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is". Voor transport is de "Wet vervoer gevaarlijke stoffen" van belang. Daarnaast is een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

In de omgeving van het plangebied is eind 1944, begin 1945 zwaar gevochten. Daarom is het noodzakelijk om bij alle nieuwe ontwikkelingen in dit gebied zicht te hebben op oude inslagen van munitie. Dat geldt voor concrete bouwplannen en voor aanpassingen van het maaiveld of van wegen.

Toetsing

Voor het plangebied is onderzocht of het aspect externe veiligheid bij de planvorming moest worden betrokken. In de omgeving liggen geen inrichtingen die een risico opleveren voor de veiligheid van de toekomstige bewoners van Dekkerswald. Er liggen ook geen wegen in de omgeving waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Uit onderzoek blijkt dat er twee locaties in het plangebied zijn waarop de kans op munitievondsten aanwezig is. Deze locaties liggen buiten de terreinen waar in het kader van de reconstructie van Dekkerswald bouwwerkzaamheden en grondwerkzaamheden zijn gepland. Een van de locaties ligt nabij het oude sanatorium. Een onderzoeksprotocol en een situatieschets van deze locaties zijn als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Er bestaat voor de initiatiefnemer of het onderzoeksbureau geen verplichting om de resultaten van het onderzoek te melden bij de Explosieven Opruimingsdienst.

5.5 Milieuzonering bedrijven en voorzieningen

Algemeen

Het is van groot belang dat bij de bouw van nieuwe woningen of de vestiging van nieuwe bedrijven voldoende afstand bewaard wordt tussen woningen en de bedrijven om ervoor te zorgen dat zich geen hindersituaties kunnen voordoen. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (uitgave 2007) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten bevat normafstanden waarmee rekening gehouden dient te worden bij het toewijzen van nieuwe functies in een gebied.

Milieuzonering is het best realiseerbaar in nieuwe situaties. De bruikbaarheid van milieuzonering wordt minder in bestaande situaties waarin sprake is van een vermenging van milieugevoelige en milieubelastende functies.

Toetsing

In de omgeving van Dekkerswald liggen geen bedrijven of woningen waarmee bij de herinrichting van het terrein rekening moet worden gehouden.

5.6 Water

Algemeen

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen

overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De toets heeft als doel om in een vroeg stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De watertoets heeft betrekking op alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik van de grond in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied. Voorbeelden van deze aspecten zijn: veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Deze waterparagraaf bevat algemene informatie over het watersysteem van het plangebied, informatie over het beleidskader en specifieke informatie over het heringerichte terrein.

Beleidskader

Het provinciale beleid dat is neergelegd in het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005–2009 is er onder andere op gericht om de waterketen in een te ontwikkelen gebied zó in te richten dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater niet wordt aangetast. Verder dienen stedelijke ontwikkelingen en stedelijke herinrichting en herstructurering “waterneutraal” te zijn en moeten zij een aanleiding vormen om het watersysteem, waar nodig, op orde te brengen en te verduurzamen.

De gemeente Groesbeek heeft samen met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Groesbeek opgesteld. Het beleid is erop gericht om het hemelwater daar waar dat in de gemeente mogelijk is af te koppelen van de afvalwaterafvoer.

Dekkerswald ligt op de stuwwal, dat wil zeggen een gebied met een goed doorlatende bodem en diepe gemiddelde grondwaterstanden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient het hemelwater in de omgeving van de nieuwe bebouwing te worden geïnfiltreerd. Het toekomstige waterbeheer van het plangebied is ontworpen op basis van dit beleidsuitgangspunt.

De watertoets

Technisch adviesbureau Civicon B.V. heeft in september 2009 een rapport geschreven in het kader van de watertoets. Dit rapport is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit dat rapport worden hier vermeld.

- Het vuile afvalwater kan, evenals nu het geval is, worden afgevoerd naar het gemeentelijke drukriool.
- Het plangebied ligt tussen twee grondwaterbeschermingsgebieden in. De kans op verontreiniging van de bodem en het grondwater in het plangebied dient, mede daarom, tot een minimum te worden beperkt.
- Het hemelwater van de dakoppervlakten wordt afgekoppeld en afgevoerd naar infiltratievelden, wadi's en ondergrondse infiltratievoorzieningen ("kratten"). Deze laatst vermelde voorzieningen worden met name toegepast binnen het terreingedeelte waar de vrijstaande woningen liggen. Verder is nog de mogelijkheid in studie om het hemelwater via een leiding te lozen op de nu aanwezige poel in het bos, zodat deze periodiek wordt voorzien van schoon regenwater.
- De maatgevende dimensionering waarmee volgens de gemeente rekening moet worden gehouden bij de aanleg van deze voorzieningen bedraagt T-100+ 10%. Het waterschap conformeert zich aan deze eis.
- Het uitgangspunt is dat het hemelwater van de wegen en de parkeerplaatsen in de naastgelegen bermen kan worden geïnfiltreerd.
- De definitieve keuze van het toe te passen afkoppelsysteem en de verdere uitwerking van het waterhuishoudingsplan gebeurt in overleg met de gemeente, het waterschap en Vitens.

De firma OPG heeft een uitgewerkt rioleringsplan opgesteld met locaties voor infiltratie. Deze locaties zijn doorgerekend qua inhoud en weergegeven op een gedetailleerde tekening d.d. 15-9-'09. De tekening is opgenomen in de bijlage "watertoets".

De plannen voor Dekkerswald zijn na september 2009 op een aantal ondergeschikte punten aangepast. Een en ander heeft tot gevolg dat de toelaatbare bebouwde oppervlakte van de nieuwbouw toeneemt van maximaal 19.102 m² naar maximaal 20.194 m². Dat betekent een toename van circa 5.5 % in vergelijking met de oppervlaktecijfers die Civicon in zijn rapport gebruikt heeft voor zijn berekening van de noodzakelijke capaciteit van de infiltratievoorzieningen.

De extra infiltratiecapaciteit wordt gevonden door de capaciteit van alle geplande infiltratievoorzieningen met circa 6 % te verhogen. De geplande infiltratievoorzieningen worden zó gesitueerd (zie de voormelde tekening) dat deze capaciteitstoename geen belemmeringen opwerpt voor de ruimtelijke functies in de directe omgeving van de geplande voorzieningen.

5.7 Bodemkwaliteit

Algemeen

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde ruimtelijke functies zoals wonen. Op basis van de Bouwverordening kan de gemeente een verkennend bodemonderzoek verplicht stellen bij bouwprojecten met een bebouwde oppervlakte van minimaal 50 m². Bij dat onderzoek wordt bepaald of het betreffende terrein geschikt is voor de nieuwe bestemming en waarvoor de vrijkomende grond kan worden benut.

Verkennend bodemonderzoek

In de periode tussen december 2008 en februari 2009 is door het Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. een verkennend bodemonderzoek verricht. Het onderzoeksrapport (d.d. 20-5-'09) is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusies van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

De verzamelde historische informatie geeft aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) potentieel bodembelastende activiteiten ter plaatse van enkele locaties in het plangebied. Op basis van het vooronderzoek is voor de onderzoekslocatie de strategie voor een grootschalige onverdachte locatie (ONV-GR) met verdachte deellocaties aangehouden. De verdachte deellocaties zijn de brandstoftanks bij de verschillende woningen, het ketelhuis, de wasplaats, de opslag van olievaten in de werkplaats van de technische dienst en de vloeivelden.

Vanwege mogelijke aanpassingen aan de infrastructuur op het terrein zijn asfaltboringen uitgevoerd om inzicht te verkrijgen over opbouw en kwaliteit van het asfalt. Verder is de puinhoudende bodemlaag onder het asfalt en de klinkerverharding bemonsterd en geanalyseerd op asbest. Doordat het grondwater dieper zit dan 5 meter onder het maaiveld hoeft de kwaliteit van het grondwater niet onderzocht te worden.

Het verkennend bodemonderzoek heeft tot de volgende conclusies geleid. De boven- en de ondergrond ter plaatse van de voormalige brandstoftanks bij de verschillende woningen bevat geen minerale olieverontreinigingen. Ter plaatse van het voormalige ketelhuis, het vulpunt en het ontluchtingspunt van de bijbehorende tanks is wél een minerale olieverontreiniging aanwezig. Ter plaatse van de werkplaats is de bodem niet verontreinigd. De puinhoudende laag ter plaatse van de wasplaats bevat een verontreiniging met zware metalen. Ter plaatse van het vloeiveld zijn in de bodem een matig verhoogd gehalte aan koper en licht verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie, PCB's en

PAK gevonden. Er is geen asbest gevonden in gehalten die aanleiding geven tot vervolgonderzoek of het nemen van maatregelen. Een deel van het asfalt onder de bestaande wegen is teerhoudend. De puinhoudende laag onder het asfalt en de klinkers bevat geen asbest.

De resultaten van het bodemonderzoek ter plaatse van het voormalige ketelhuis, het vulpunt en het ontluchtingspunt van de bijbehorende tanks, de wasplaats en het vloeiveld geven aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek en/of het uitvoeren van sanerende maatregelen omdat het gehalte aan zware metalen of minerale olie de betreffende tussen/interventiewaarde overschrijdt. Dit vervolgonderzoek zal op basis van een plan van aanpak worden gestart.

De overige onderzoeksresultaten van het verkennende bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het nemen van vervolgstappen omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. Deze resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het huidige en het toekomstige gebruik van het gebied.

Conclusie verkennend bodemonderzoek

Bij de realisatie van de nieuwbouw ter plaatse van het ketelhuis en de vulpunten van de tanks dient rekening gehouden te worden met het saneren van de olieverontreiniging en de ondergrondse tanks in de bodem.

Bij de wijziging van de huidige wegen dient het teerhoudende asfalt te worden gestort bij een asfaltcentrale.

Nader bodemonderzoek en grondstromenplan Nieuwbouwlocatie fase 1 Dekkerswald

Het vereiste nadere bodemonderzoek is afgerond. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd (d.d. 5 juli 2010, projectnr. 217982). Dit onderzoek heeft zich beperkt tot de deellocatie ketelhuis en de vulpunten van de bijbehorende brandstoftanks. Een nader bodemonderzoek van de wasplaats en de vloeivelden werd in dit stadium niet nodig geacht. De redenen voor deze keuze zijn de volgende. Het ketelhuis en het vulpunt van de bijbehorende brandstoftanks worden in de 1ste fase van de reconstructie van Dekkerswald afgebroken en maken plaats maken voor nieuwbouw. Op de locatie van de wasplaats zal pas gebouwd worden in de 3^{de} planfase, dat wil zeggen in de periode ná 2015. Het vloeiveld ligt in het bos en valt ook in de toekomst buiten het te reconstrueren deel van het plangebied.

De resultaten van het nader onderzoek zijn hieronder verkort weergegeven.

Bodemvreemd materiaal

Uit de analyseresultaten blijkt dat de lagen met veel bijmengingen hoge gehalten bevatten aan zware metalen. Deze lagen zijn gelegen langs de noord- en oostgevel van het ketelhuis. Deze lagen zijn aangetroffen in een strook van $40 \times 5 = 100 \text{ m}^2$. De dikte van de laag bedraagt 0,6 m zodat de maximale hoeveelheid wordt geschat op 60 m^3 . Het materiaal bestaat uit kolengruis, slakken, sintels en verbrandingsafval en is ook gemengd met puinresten en zand.

Op 2 locaties is ook nog bouwafval gevonden. De hoeveelheid hiervan wordt geschat op $2 \times 10 \text{ m}^3$. Het maaiveld wordt volgens de plantekeningen verlaagd. Deze lagen worden dus grotendeels verwijderd. Vermenging met bodemlagen moet worden voorkomen. De opdrachtgever geeft aan dat deze lagen met bouwafval worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

De bodemlagen direct rondom de lagen met veel bodemvreemd materiaal zijn niet, dan wel licht, verontreinigd. Sanering of nader onderzoek is vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet noodzakelijk. De

voorwaarden voor grondverzet zijn nader beschreven in het grondstromenplan (hoofdstuk 5 van het rapport).

Asbest

In het verkennend bodemonderzoek is in boring V013 een olieverontreiniging vastgesteld, direct onder de betonvloer in het noordelijk deel van de kelder. In de mengmonster zijn geen verhoogde asbestgehalten aangetroffen. Er wordt geconcludeerd dat de bodem in het onderzoeksgebied geen verdachte locatie is voor de aanwezigheid van asbest.

Olieverontreiniging ketelhuis

In het verkennend bodemonderzoek is in boring V013 een olieverontreiniging vastgesteld, direct onder de betonvloer in het noordelijk deel van de kelder. Uit de analysesresultaten blijkt dat er geen verhoogde oliegehalten in het onderzochte monster zijn aangetroffen. De zintuiglijke schone bodemlagen rondom de verontreinigde bodemlaag bevatten eveneens geen verhoogde gehalten aan olie.

De conclusie luidt dat er sprake is van een historische lichte verontreiniging met een beperkte omvang. De verontreiniging veroorzaakt geen milieuhygiënische risico's en sanering wordt niet voorgeschreven. Bij de sloop van de kelder zal de verontreiniging goed bereikbaar zijn voor sanering. De opdrachtgever heeft het voornemen om de verontreinigde grond te saneren. De voorwaarden voor grondverzet zijn nader beschreven in hoofdstuk 5 van het rapport.

Olieverontreiniging vulpunten

In het verkennend bodemonderzoek is in boring V028 een olieverontreiniging vastgesteld. Uit de analysesresultaten blijkt dat de onderzochte monsters geen verhoogde oliegehalten bevatten.

De conclusie luidt dat er sprake is van een historische lichte verontreiniging met een beperkte omvang. De verontreiniging veroorzaakt geen milieuhygiënische risico's en sanering wordt niet voorgeschreven.

De vulpunten zullen worden verwijderd waardoor de verontreiniging eenvoudig bereikbaar zal zijn. De opdrachtgever heeft het voornemen om de verontreinigde grond te saneren. De voorwaarden voor grondverzet zijn nader beschreven in hoofdstuk 5 van het rapport.

Grondstromenplan

Hoofdstuk 5 van het rapport bevat een grondstromenplan voor hergebruik en afvoer van bodemvreemde materialen, afvoer van gronden onder de kelder en bij de vulpunten.

Binnen het plangebied worden diverse verhogingen van het maaiveld gerealiseerd met vrijkomende grond. De bodemkwaliteit onder de bestaande gebouwen en vijvers is niet bekend. Bij ophogingen of aanvullingen hiervan na afbraak van de bebouwing dient vooraf de bodemkwaliteit in beeld te worden gebracht.

Drie ondergrondse huisbrandolietanks - gereinigd en opgevuld met zand in 1993 en 1994 - in het plangebied zullen worden verwijderd door een KIWA-gecertificeerde aannemer.

De voorgestelde werkwijze van het beschreven grondstromenplan moet, voorafgaand aan de grondwerkzaamheden, ter goedkeuring bij het bodemloket van de gemeente Groesbeek worden ingediend. Grondtransport naar een locatie buiten het complex moet worden gemeld bij het bodemloket van Senternovem.

Eindconclusie

Met inachtneming van het vorenstaande en het beschreven grondstromenplan zijn er met betrekking tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen meer voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.8 Archeologische waarden**Algemeen**

De Wet op de archeologische Monumentenzorg leidt tot de verplichting om de mogelijke archeologische waarden van de gronden waarop de ruimtelijke planvorming betrekking heeft te onderzoeken en daar in het kader van het plan consequenties aan te verbinden.

Toetsing

In januari 2009 heeft archeologisch adviesbureau RAAP een archeologisch vooronderzoek in het plangebied verricht. Het onderzoeksrapport is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De belangrijkste resultaten van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

- In het plangebied zijn 2 archeologische vindplaatsen uit de IJzertijd (vindplaats 1) en de Late Middeleeuwen (vindplaats 2) aangetroffen.
- Met name ter plaatse van de bebouwing en de grond daarom heen is de ondergrond grondig verstoord door egalisatie, afgravingen en ophogingen. Het reliëf en de bodemprofielen van de bospercelen zijn nog grotendeels intact.
- In het noordwestelijke en het zuidoostelijke deel van het terrein is een verhoogde kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen.
- Langs de randen van het plangebied en in de bospercelen zijn aardkundig waardevolle verschijnselen als smeltwaterdalen aanwezig en cultuurhistorisch waardevolle verschijnselen die samenhangen met oudere vormen van bosbouw en de ontsluiting van het gebied ("wilde wegen").

Het advies is om in het kader van de voorgenomen bodemingrepen archeologisch vervolgonderzoek te doen op vindplaats 1 en op locaties waar dekzand in de ondergrond is aangetroffen. Geadviseerd wordt om dit vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een archeologische begeleiding conform het protocol inventariserend veldonderzoek voorproefsleuven. Een en ander betekent dat eventuele archeologische sporen tijdens de werkzaamheden worden gedocumenteerd zonder dat het werk daardoor wordt vertraagd.

In het overige deel van het plangebied hoeft in het kader van de geplande bodemingrepen geen vervolgonderzoek te worden verricht.

Vindplaats 1 en de locaties met dekzand zijn gelegen op dat deel van het terrein waar geen groningrepen plaatsvinden. De eindconclusie is daarom dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is indien het gebied op de geplande wijze wordt bebouwd en heringericht.

In het bestemmingsplan is een juridische regeling opgenomen die erop gericht is om de aanwezige en mogelijk aanwezige archeologische waarden van het plangebied te beschermen. De locaties met een mogelijke archeologische waarde zijn voorzien van de dubbelbestemming "Waarde-archeologie".

5.9 Cultuurhistorische waarden

Een aantal bouwwerken in het plangebied heeft de status van gemeentelijk monument. Het betreft de volgende gebouwen, bouwwerken en kunstwerken:

- Nijmeegsebaan 17: voormalige portierswoning,
- Nijmeegsebaan 19: voormalige dienstwoning Dekkerswald,
- Nijmeegsebaan 31: hoofdgebouw medisch centrum,
- Nijmeegsebaan 31: kapel,
- Nijmeegsebaan 31: nachtportiershuisje,
- Nijmeegsebaan 31: voormalige ligcabine,
- Nijmeegsebaan 31: H.Hartbeeld,
- Nijmeegsebaan 41: voormalige dienstwoning
- Nijmeegsebaan 43: voormalige portierswoning.

Voor de bovenvermelde gebouwen is de planregeling conserverend. De bouwgrens valt samen met de buitenmuren van de bestaande bebouwing. Ook de voorgeschreven hoogtematen bieden geen ruimte voor een substantiële verbouwing en vergroting van deze gebouwen.

5.10 Luchtkwaliteit

Algemeen

In bijlage 2 van hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet Milieubeheer zijn grenswaarden en plandrempels opgenomen voor verschillende stoffen die de lucht kunnen verontreinigen, waaronder stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen en lood. Deze titel staat bekend als de “Wet luchtkwaliteit” en is op 15 november 2007 in werking getreden.

Op grond van deze “wet” dient in het kader van ruimtelijke plannen die voorzien in nieuwe hindergevoelige functies onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. Bij de bepaling van de luchtkwaliteit in het plangebied is de luchtverontreiniging van belang die wordt veroorzaakt door een toename van het wegverkeer in en rondom het plangebied als gevolg van de bouwplannen. Verder worden daarbij ook de bestaande achtergrondconcentraties van de onderzochte stoffen betrokken. Met name stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) kunnen in de Nederlandse situatie zorgen voor een overschrijding van de grenswaarden.

Volgens het Besluit NIBM (VROM, 31-10-07) draagt een project “niet in betekenende mate” bij zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide maximaal 1% bedraagt. Deze norm geldt zolang het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) nog niet is vastgesteld. Na de vaststelling van het NSL ligt deze grens op 3%.

Toetsing

In juli 2009 is onderzocht wat de gevolgen zijn van het plan voor de luchtkwaliteit.. Het onderzoek is in 2010 geactualiseerd op basis van een voorlopige berekening van de extra verkeersaantrekkende werking (zie ook de paragraaf **Verkeersaantrekkende werking Dekkerswald** op bladzijde 23 en verder). Het betreffende rapport (de datum is niet aangepast) is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

De conclusie van het luchtkwaliteitonderzoek kan als volgt worden samengevat. Als gevolg van de extra verkeersbewegingen van en naar de inrichting vindt in 2009, 2010 en 2020 een bijdrage plaats van 0,1 µg/m³ voor NO₂ en 0,0 µg/m³ voor PM₁₀, dat is resp. 0,25 % en 0,0% van de grenswaarde. In de toekomstige zichtjaren daalt de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Het onderhavige project voldoet daarmee aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de

luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het project is volgens het Besluit NIBM niet noodzakelijk. Deze conclusie hoeft niet gewijzigd te worden op basis van de definitieve berekening van de verkeersaantrekkende werking.

5.11 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen in het plangebied zijn onlangs geïnventariseerd en in kaart gebracht. Deze kaart is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Er zijn geen grote leidingen bij die aanleiding geven tot het opnemen van aparte regels ten behoeve van een veiligheidszone. Bij de bouw- en inrichtingswerkzaamheden zal rekening gehouden worden met deze inventarisatiegegevens zodat schade aan de ondergrondse infrastructuur kan worden voorkomen.

6. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het beleid is vertaald op de verbeelding en in de regels. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan dat bindend is voor de burger en de overheid.

Dit bestemmingsplan is deels een conserverend plan, waarin het huidige gebruik van de grond en de bestaande gebouwen wordt geregeld. Voor een groot deel is het echter een ontwikkelingsplan dat de gefaseerde reconstructie van Dekkerswald mogelijk maakt, zoals dat beschreven is in hoofdstuk 3 van de plantoelichting.

Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan heeft voor wat betreft de te handhaven delen van de bebouwing een gedetailleerd karakter. Voor wat betreft de te reconstrueren delen van de bebouwing en de opnieuw in te richten gronden heeft het bestemmingsplan een globaal karakter.

Er vinden voortdurend nieuwe ontwikkelingen plaats en het plan moet flexibiliteit bieden om op deze ontwikkelingen in te kunnen spelen. Voor een deel is dat mogelijk. In het plan zijn daarvoor ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Daarmee kunnen (relatief kleinschalige) ontwikkelingen planologisch worden geregeld, zoals een gedeeltelijke vergroting van de bouwhoogte binnen de bouwvlakken.

6.1 Toelichting op de verbeelding

Bij dit plan hoort een verbeelding. Deze is eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen. De verbeelding geeft een beeld van de bestemmingen van de gronden en de aanduidingen. Deze is getekend op schaal 1:1000.

De onderscheiden bestemmingen zijn (in volgorde van de regels):

Bestemming	Nader onderscheiden in
Bos	
Dienstverlening	
Groen	
Maatschappelijk	de bouwvlakken, ter plaatse van specifieke bouwaanduidingen sba-1 tot en met sba-13a
Tuin	
Verkeer	
Wonen	
Waarde - Archeologie	

De onderscheiden bestemmingen zijn voorzien van een aparte kleur en aangeduid met een hoofdletter. Binnen de bestemmingen "Maatschappelijk", "Dienstverlening" en "Wonen" is een bouwgrens opgenomen waarbinnen (hoofd)gebouwen zijn toegelaten.

6.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 1: inleidende regels;
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: algemene regels;
- hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elk bestemmingsartikel is volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave juni 2008), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsregels.

De bestemming “Bos”

Het plangebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het beleid is erop gericht de bestaande natuurwaarden in het gebied te behouden. Daarom zijn in een zo groot mogelijk deel van het plangebied de gronden bestemd als “Bos”. Ook nieuwe boselementen vallen binnen deze bestemming. Hetzelfde geldt voor de gronden waar nu nog woningen staan die afgebroken zullen worden in de loop van fase 3 van de reconstructie van Dekkerswald. Het gaat daarbij om de woningen Nijmeegsebaan 35 en 39 a en b.

De regels voor deze bestemming bevatten een zeer beperkte bebouwingsregeling voor andere bouwwerken, waaronder hekwerken en een aanlegvergunningstelsel. In het bos mogen infiltratievelden worden aangelegd ten behoeve van de infiltratie van hemelwater.

In de regels van deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om werken/werkzaamheden te reguleren die mogelijk effect kunnen hebben op de realisering en/of de instandhouding van de bestemming. Een aanlegvergunning is niet vereist voor werken en werkzaamheden die passen bij het beheer en de inrichting van de gronden op basis van het natuurbeheerplan.

De bestemmingen “Maatschappelijk”, “Dienstverlening” en “Wonen”

Binnen deze bestemmingen zijn uitsluitend gebouwen toegelaten binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken. De minimale/maximale bouwhoogte en/of de bebouwingspercentages voor de bestemmingen “Maatschappelijk” en “Dienstverlening” zijn in de bestemmingsregels opgenomen. De

maten, behorende bij de bestemming “Wonen” zijn op de verbeelding in een maatvoeringsymbool gezet.

De bestemming “Maatschappelijk”

Binnen deze bestemming vallen alle bestaande en toekomstige zorgvoorzieningen en bijzondere woonvormen van Dekkerswald. Daarbinnen is ook ruimte voor een aantal horeca- en detailhandelsvoorzieningen. Deze voorzieningen zijn gebonden aan een maximale oppervlaktemaat om de ruimtelijke ondergeschiktheid van de horecafunctie ten opzichte van het totaal van voorzieningen binnen deze bestemming vast te leggen.

In de stedenbouwkundige inrichtingseisen is de verharding van het terrein binnen deze bestemming aan een maximale maat gebonden teneinde het groene karakter van het terrein te kunnen garanderen. Verder is per bouwvlak, of voor een aantal bouwvlakken samen, het minimum aantal parkeerplaatsen aangegeven dat moet worden gerealiseerd. Daarbij is een tweedeling gemaakt in de, minimaal te realiseren, ondergrondse en bovengrondse parkeerplaatsen.

De gronden die bebouwd zijn en in de toekomst bebouwd kunnen worden zijn onderverdeeld in bouwvlakken, die op de verbeelding zijn aangegeven als specifieke bouwaanduiding. Binnen deze aanduidingen sba-1 tot en met sba-13 mogen gebouwen worden opgericht. De gronden binnen de aanduiding sba-13a zijn uitsluitend bestemd voor de bouw van een lage en verdiepte parkeerkelder.

Per bouwvlak zijn de maximale bouwhoogten en het maximale bebouwingspercentage aangegeven. Voor de bouwvlakken waarbinnen zorgwoningen en zorgwooneenheden gebouwd zullen worden zijn de maximum aantallen mogelijk te bouwen woningen en wooneenheden vastgelegd. Onder en tussen een aantal bouwvlakken is de aanleg van parkeerkelders en ondergrondse verbindingen mogelijk.

Buiten de bouwvlakken mogen kleine aangebouwde bouwwerken worden gebouwd, zoals portieken, erkers en balkons.

Middels een ontheffingsbevoegdheid kunnen de maximale goot- en de bouwhoogten en de maximale percentages van de bouwvlakken die verhard en bebouwd mogen worden met maximaal 10 % worden verhoogd.

Ook voor deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om werken/werkzaamheden te reguleren die mogelijk effect kunnen hebben op de realisering en/of de instandhouding van de bestemming. Een aanlegvergunning is niet vereist voor werken en werkzaamheden die passen bij het beheer en de inrichting van de gronden op basis van het natuurbeheerplan.

De bestemming “Dienstverlening”

Deze bestemming is gegeven aan de oude directeurswoning en maakt het mogelijk deze woning te benutten voor kantoordoeleinden. Uitbreiding van de bebouwing is niet mogelijk.

Zie de bovenstaande bestemmingen voor het aanlegvergunningstelsel.

De bestemming “Wonen ”

De bestemming “Wonen” omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. Het zijn allemaal vrijstaande woningen, hetgeen met de bouwaanduiding [vrij] op de verbeelding nader is aangegeven.

De hoofdgebouwen dienen binnen in het bouwvlak te worden gebouwd. Bijgebouwen zijn toegelaten binnen het bestemmingsvlak en het bouwvlak. De maximale goothoogte en bouwhoogte van de hoofdgebouwen is in een maatvoeringsymbool op de verbeelding opgenomen. De hoogte- en oppervlaktematen van de bijgebouwen en de aan- en uitbouwen zijn in de planregels opgenomen. Hetzelfde geldt voor de toelaatbare maten van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de gebruiksregels is bepaald dat de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in de woning is toegestaan mits niet meer dan 40 % van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 30 m² daarvoor wordt gebruikt. Verder is het mogelijk om middels een ontheffing deze ruimte te benutten voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf voor zover dat is opgenomen in de bij de planregels behorende "Staat van inrichtingen".

De bestemming "Tuin"

Deze bestemming is gegeven aan de tuinen rondom de verschillende, verspreid liggende, woningen in het plangebied. In de doeleindenomschrijving van deze bestemming is een koppeling aangebracht met de bestemming "Wonen" omdat de gronden met de bestemming "Tuin" juridisch en feitelijk deel uitmaken van het bouwperceel waarop de woning wordt gesitueerd. De bestemmingsregels maken het mogelijk binnen deze bestemming een aanbouw of uitbouw aan de voorgevel van de woning te realiseren. Binnen deze bestemming is ook een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor andere bouwwerken.

De bestemming "Groen"

Deze bestemming is gegeven aan groenelementen die historisch van belang zijn (zoals de ligweide ten zuiden van het oude sanatoriumgebouw) en groenelementen die om stedenbouwkundige redenen gewenst zijn. Het belangrijkste element in die laatste categorie is het groene gebied binnen de lusvormige hoofdonthoofdingssweg.

Zie de bovenstaande bestemmingen voor het aanlegvergunningstelsel.

De bestemming "Verkeer"

Een kleine strook grond ten zuiden van de ingang van Dekkerswald langs de Nijmeegsebaan heeft de bestemming "Verkeer" gekregen. Voor deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken, niet-zijnde gebouwen.

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie"

De gronden waar een kans is op het vinden van archeologisch waardevol materiaal zijn voorzien van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Dat brengt met zich mee dat het verboden is op deze gronden een aantal bodemingrepen te doen die mogelijk kunnen leiden tot bodemverstoring. De gemeente zal pas een aanlegvergunning voor een dergelijke bodemingreep afgeven indien de initiatiefnemer heeft aangetoond dat er door de bodemingreep geen waardevolle archeologische informatie verloren gaat.

Algemene regels

De algemene of aanvullende regels tenslotte vormen een set algemene regels die voor alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. Deze algemene regels bestaan uit ontheffing- en wijzigingsregels.

De algemene regel uit de gebruiksregel luidt dat het verboden is om opstallen en gronden te gebruiken in strijd met de bestemming. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

In de algemene aanduidingsregels is aangegeven dat in de 'milieuzone-geluidgevoelige functies' de hoofdgebouwen moeten worden uitgevoerd met een dove gevel teneinde een te hoge geluidsbelasting van de ruimten in de gebouwen te voorkomen. Deze zone ligt binnen een afstand van circa 100 meter van de as van de Nijmeegse baan.

Overgangs- en slotregels

In de loop van de tijd kan het gebruik van grond of een gebouw gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In het overgangsrecht wordt geregeld tot hoeverre deze afwijkingen zijn toegestaan. De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

7. Exploitatie en fasering

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het bestemmingsplan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12, tweede lid Wro). Het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen kan genomen worden als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd wordt. Tussen de gemeente en de bouwcombinatie is vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten.

Behoudens vastgestelde bijdragen van de gemeente en mogelijke subsidies van derden komt de uitwerking en realisatie van het plan, zoals dat is verankerd in het voorliggende bestemmingsplan voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Groesbeek.

De bijgaande tekening geeft een indruk van de geplande fasering van de reconstructie van Dekkerswald.

8. Inspraak en overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Dekkerswald' heeft van 10 maart 2010 tot en met 31 maart 2010 ter visie gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens verzonden aan de wettelijke overlegpartners conform artikel 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening. De provincie Gelderland heeft op 4 mei 2010 een overlegreactie ex artikel 3.1.1 Bro ingediend. Hieronder volgt per onderwerp een samenvatting van de reactie van de provincie met daarop volgend in cursief het antwoord van de gemeente.

1 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De provinciale afdelingen constateren dat het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan een provinciaal belang raakt dat onvoldoende vertaling heeft gekregen in het voorliggende bestemmingsplan.

Het plangebied maakt in zijn geheel onderdeel uit van de Ecologische Hoofd structuur. De afdelingen constateren dat volgens de toelichting de bebouwing fors toeneemt, van 20.200 m² in het vigerende bestemmingsplan tot 24.500 m² in het voorliggende bestemmingsplan.

Het beleid voor de EHS wordt in de toelichting wel genoemd, maar een toets aan het EHS beleid, de 'nee-tenzij' toets, ontbreekt in het voorliggende plan.

Antwoord

Bebouwde oppervlakte

In de toelichting wordt vermeld dat volgens het huidige, vigerende bestemmingsplan Dekkerswald en Werkenrode circa 23.000 m² bebouwde oppervlakte op het terrein van Dekkerswald aanwezig mag zijn. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bebouwingspercentage met maximaal 10% te verhogen.

In het voorliggende voorontwerp wordt maximaal 24.500 m² bebouwde oppervlakte planologisch toegestaan. Dit is een toename van de maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakte met circa 7%.

*Ons inziens is daarmee **geen** sprake van een forse toename van de mogelijkheid om het terrein te bebouwen.*

Nee-tenzij toets EHS

De toelichting is uitgebreid met de paragrafen 3.6 'De Ecologische hoofdstructuur en toetsing aan het 'nee-tenzij'- principe' en 3.7 'Het natuurbeheerplan'. In paragraaf 3.6 vindt een toetsing plaats van het initiatief aan de hand van het 'Beoordelingschema initiatieven in de EHS' uit de Streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur'. In paragraaf 3.7 wordt informatie gegeven over de opzet van het natuurbeheerplan dat de ecologische verantwoording zal bevatten voor de nieuwe inrichting van het terrein van Dekkerswald.

2. Flexibiliteit

De afdelingen constateren dat de hoofdbestemming in het plangebied 'Maatschappelijk' is. De afdelingen begrijpen dat dit de flexibiliteit in het plangebied ten goede komt, omdat de invulling ervan nog niet helemaal vast ligt.

Gezien het belang van de EHS geven de afdelingen er toch de voorkeur aan om alle vlakken die niet primair gebruikt worden voor maatschappelijke doeleinden, zoveel als mogelijk andere bestemmingen te geven; te weten de bestemmingen Wonen, Verkeer, Bos of Groen.

Antwoord

Binnen het plangebied zijn 2 hoofdbestemmingen opgenomen: 'Bos' en 'Maatschappelijk'. De bestemming 'Bos' is opgenomen ten behoeve van de instandhouding, bescherming en herstel van de natuur- en landschapswaarden, alsmede vanwege de ligging van deze gronden binnen de EHS.

De bestemming 'Maatschappelijk' is mede bedoeld om de nodige flexibiliteit in het plan te borgen. Uitgangspunt bij de opstelling van onderhavig bestemmingsplan was om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de systematiek van het goedgekeurde bestemmingsplan Dekkerswald en Werkenrode.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan is gebaseerd op een Masterplan dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Groesbeek in september 2009. De inrichting van de buitenruimte en de gebouwen dienen zich te conformeren aan het gedetailleerde beeldkwaliteitsplan. De vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan loopt parallel aan die van het bestemmingsplan.

3. Bouwhoogte

De afdelingen hebben het gevoel dat er een discrepantie is tussen het kaartje met indicatieve weergave op pag. 20 van de Toelichting en de Verbeelding, waar dit het bouwvlak sba-4 betreft. Volgens het indicatieve kaartje zou daar een doorgang tussen de bebouwing zijn, maar bouwvlak sba-4 mag voor 70% volgebouwd worden, waarbij t.a.v. de bouwhoogtes staat vermeld 'nvt'. De afdelingen begrijpen niet wat hiervan de bedoeling is.

Antwoord

Het bouwvlak sba-4 is niet op het kaartje op p. 20 van de plantoelichting afgebeeld omdat het bouwwerk de vorm van een ondergrondse verbinding heeft die niet boven het maaiveld uitkomt. Zoals is aangegeven op p.19 geeft het kaartje een indicatief beeld van de bouwhoogten en de ligging en situering van de hogere delen van de bebouwing. Een 3D-impresie van het complex wordt toegevoegd.

Binnen sba-4 is een ondergrondse verbinding toegelaten tussen hoofdgebouwen. In de tabel zijn geen hoogtematen opgenomen omdat in art. 6.2.2 hiervoor een specifieke regeling is opgenomen. Deze regeling wordt ter verduidelijking hier herhaald en ingelast:

' a. binnen het bouwvlak, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding -4', is een ondergronds gebouw toegestaan met een verticale diepte van maximaal 7 meter;'

4. Bestemming Dienstverlening

In de Regels is in art. 4 de bestemming 'Dienstverlening' geregeld. In art. 4.1 onder b wordt gesteld dat de gronden bestemd zijn voor kantoren ten dienste van deze bestemming. In art. 1.30 wordt aangegeven wat verstaan wordt onder dienstverlening. Door het laatste deel van deze definitie is het in principe mogelijk ook een kantoor te vestigen voor dienstverlening die geen binding heeft met de verdere functie van het gebied. De afdelingen vragen zich af of dit ook de bedoeling is.

Volgens de toelichting, pag. 41, is uitbreiding van de voormalige directeurswoning niet mogelijk. De afdelingen vragen zich af hoe zich dat verhoudt tot de bouwregels van art. 4.2 en de ontheffing van de bouwregels in art. 4.3

Antwoord

De begripsomschrijving en de bebouwingsregeling zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Dekkerswald en Werkenrode. De mogelijkheid om het betreffende gebouw een dienstverleningsfunctie te geven die geen relatie heeft met de bestemming "Maatschappelijk" is altijd al aanwezig geweest en wordt in het voorliggende plan gehandhaafd. Dit sluit aan bij de actuele situatie.

Het bouwvlak is 'strak' om de bestaande woning gelegd om uitbreiding van het hoofdgebouw te voorkomen. De vermelde ontheffingsmogelijkheid betreft het toelaten van hogere erfafscheidingen. Dit moet binnen deze bestemming mogelijk zijn.

5. Boscompensatie

De afdelingen hebben geconstateerd dat in de compensatie overeenkomst in het kader van boscompensatie niet alle verlies aan bos helemaal meegenomen is. Zo is tussen bouwvlakken sba11 en sba12 nog een groene punt die de bestemming bos heeft, en die gehandhaafd zou blijven. In voorliggend plan heeft het echter de bestemming Maatschappelijk gekregen. Deze punt is niet meegenomen bij de berekeningen voor boscompensatie.

Antwoord

Op 21 januari 2010 hebben de ZZG en het SLOG een overeenkomst gesloten over de aankoop van gronden ten behoeve van boscompensatie. De Provincie Gelderland heeft zich op 11 februari 2010 akkoord verklaard met deze overeenkomst.

De aangewezen gronden zijn inderdaad niet meegenomen met de berekening voor de boscompensatie. Echter, na het sluiten van de concept-overeenkomst, is de plankaart op ondergeschikte punten licht gewijzigd. Bij iedere aanpassing is de grootte van het bos vergroot. Dit compenseert ruimschoots de groene punt. In het Natuurbeheerplan wordt het evenwicht nader bewaakt.

In de toelichting wordt een geactualiseerde tekening opgenomen ter onderbouwing van de berekening van de boscompensatie (zie blz. 29 van de toelichting).

6. Spelvoorzieningen

Tevens hebben de afdelingen geconstateerd dat ten zuiden (-westen) van de school het bos een functieaanduiding heeft gekregen als speelvoorziening [sz]. Aangezien de afdelingen van mening zijn dat dit ten koste gaat van de waarden en functionaliteit van dat bos zou dat oppervlak ook gecompenseerd dienen te worden. De afdelingen zijn er echter voorstander van om deze aanduiding van de bosbestemming af te halen en die aanduiding te beperken tot de bestemming 'Maatschappelijk'.

Antwoord

Een deel van de gronden, die voor 'Speelvoorziening' aangewezen zijn, worden op dit moment door de school ook gebruikt als speelgelegenheid. Er zijn in de loop der jaren enkele speeltoestellen geplaatst. In verband met de opmerkingen van de provinciale diensten wordt voorgesteld af te zien van het geven van een positieve bestemming aan deze gronden.

Ten slotte heeft vooroverleg plaatsgevonden met de welstandscommissie (zie de bijlage met de welstandsadviezen) en het waterschap Rivierenland. Dit laatste overleg heeft geleid tot enige beperkte aanpassingen van het plan.