

BESTEMMINGSPLAN

Herziening MOB Boekel

Gemeente Boekel



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschap



NieuwBlauw

Stedenbouw en landschap

Team:

ir Sander Klein Obbink
ing. Ingmar Bisschop MURb
ing. Peter Oomen
ir Lianne van Doesburg MBA

Bezoekadres:

Pand 9
Van Heenstraweg West 9
5301 PA Zaltbommel

Correspondentieadres:

Piuslaan 157
5643 PB Eindhoven

Telefoon: 0619891146

Email: info@nieuwblauw.nl

www.nieuwblauw.nl

ONTWERRPBESTEMMINGSPLAN

Herziening MOB Boekel Gemeente Boekel

ONDERDELEN

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

- Bijlagen:

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

oktober 2014

Datum vaststelling:

26 februari 2015

Projectgegevens:

BLH001_Toelichting, versie 1

Identificatienummer:

NL.IMRO.0755.BPHBOEKherzmob-VS01

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Situering plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
2 Planbeschrijving	11
3 Het bestemmingsplan	12
3.1 Beleidskader	12
3.2 Planologische aspecten	12
3.3. Vertaling in het bestemmingsplan	12
3.4 Uitvoerbaarheid	13



Globale impressie 'La Dolce Villa' (bron: BLHuisvesting)

1 Inleiding

De gemeente Boekel wil medewerking verlenen aan de realisatie van 18 woningen op het terrein van voormalige MOB complex aan de Bergstraat in Boekel.

1.1 Aanleiding

Op 25 februari 2010 is het bestemmingsplan Run-MOB door de gemeenteraad van Boekel vastgesteld. Dit plan voorziet in ruime, grote kavels in een bosrijke omgeving aan de zuidzijde van Boekel, gelegen tegen de wijk Vogelenzang. Ondanks dat er sprake is van grote diversiteit in woningtypen, is door diverse oorzaken het plan niet tot ontwikkeling gekomen. Diverse plannen zijn geïnitieerd, maar geen een heeft tot op heden op voldoende verkoop kunnen rekenen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Run-MOB gemeente Boekel

Het huidige plan voor 18 woningen voor het MOB-complex is een plan dat daadwerkelijk tot realisatie wordt gebracht. Ondanks dat de verkaveling afwijkt van de verkaveling in het vigerend plan, past het plan zeer goed in de ruimtelijke hoofdopzet van de locatie. Omdat het plan niet is te realiseren in de bestaande bouwvlakken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Dit bestemmingsplan is dan ook te zien als een technische herziening.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de zuidoostzijde van de kern. Momenteel is de locatie

onbebouwd. De planlocatie bestaat uit het voormalige MOB-complex, dat vroeger werd gebruikt als opslagplaats ten behoeve van vliegbasis Volkel. Later werd dit terrein gebruikt door de plaatselijke motorsportclub. Het voorheen aanwezige gebouw is gebruikt voor opslag van deze vereniging.

In zuidelijke richting strekt het open landschap van het buitengebied zich uit. Aan de westzijde ligt het bebouwingslint Bergstraat/Runstraat en de noordoostzijde wordt bepaald door steilranden met de daarachterliggende boscomplexen. Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied schematisch weergegeven.

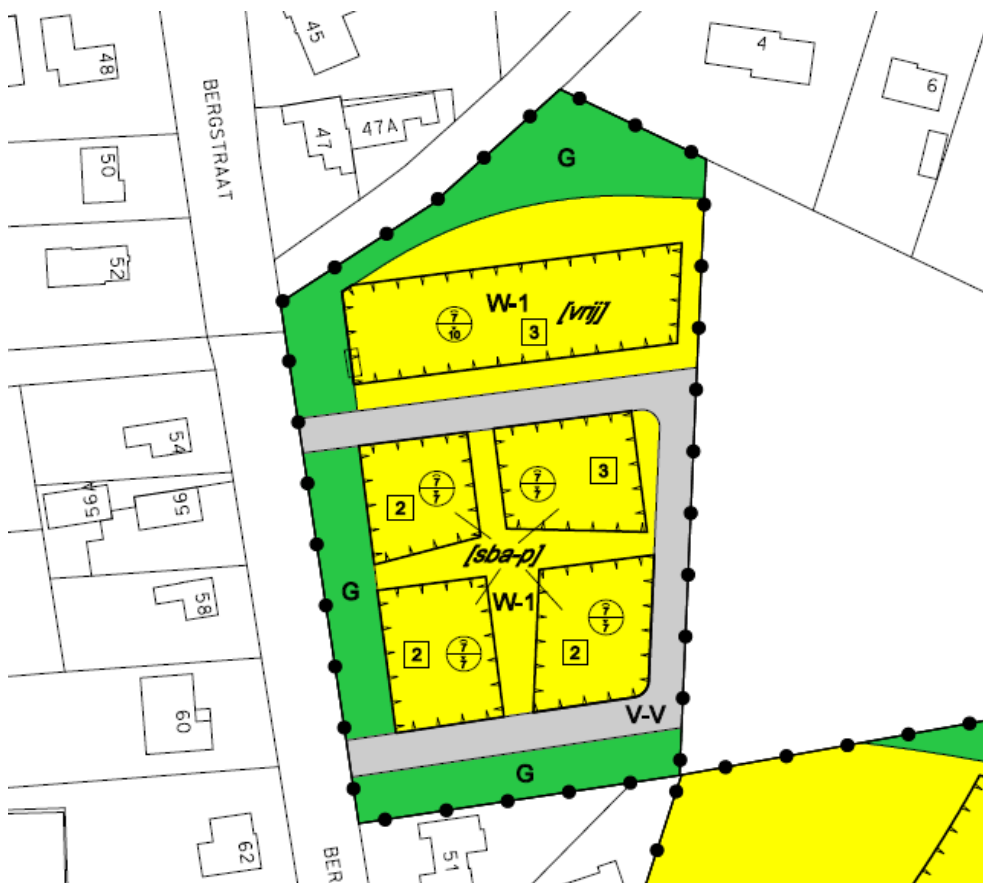


Situering plangebied in Boekel (bron: bestemmingsplan de Run-MOB)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan de Run/MOB dat is vastgesteld op 25 februari 2010. Een uitsnede van dat plan van de planlocatie is op de volgende afbeelding weergegeven.

Het nieuwe plan past niet in dit bestemmingsplan, aangezien de woningen niet binnen de bouwvlakken zijn te realiseren en er een andere maatvoering wenselijk is, om beter te voldoen aan de huidige marktvraag. De gewijzigde verkaveling is de belangrijkste reden voor een herziening van een gedeelte van het vigerend plan.



Gedeelte MOB complex in het vigerend plan



Verkavelingsplan MOB (bron: BLhuisvesting/NieuwBlauw)

2 Planbeschrijving

Ruimtelijk concept

De optimale beleving van het aanwezige bos staat centraal in de verkaveling van het terrein. Zowel aan de randen, als centraal in het plan grenzen de achtertuinen aan het bestaande bos of een nieuw aan te leggen groengebied. Optimale privacy voor de nieuwe bewoners is hiermee gegarandeerd.

Het plan biedt ruimte aan 18 woningen. In het plan is ruimte gelaten om per bouwblok te variëren in vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.

Ten opzichte van het 'oude' verkavelingsplan, liggen de noordelijke woningen iets verder naar het zuiden. De afstand tot de bestaande woningen aan de Bergstraat/Stenderpad is hierdoor wat groter



Fragment straatbeeld, noordelijke woningen (bron: verkoopbrochure la dolce villa)

De architectuur van de woningen is deels gebaseerd op de stijl van de Amsterdamse School en deels op de klassieke (Boekelse) bouwstijl. Deze afwisseling in bouwstijlen zorgt voor een gevarieerd beeld, zonder dat er sprake is van een sterk 'projectmatig' gebouwd beeld, met veel herhaling. De woningen krijgen een maximale goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Hierdoor is het mogelijk om wat rankere woningen te bouwen. Iedere kavel krijgt een groene omkadering, waardoor ook aan de straatzijde het groene beeld terugkomt.

Het woongebied is ruim van opzet. Vrijstaande woningen zijn vooral te vinden aan de randen van het plan. Centraal in het plan vinden we vooral twee aaneen gebouwde woningen. Veel aandacht is besteed aan de beeldkwaliteit. Een uniform materiaal- en kleurgebruik brengt de samenhang tussen de diverse bouwstijlen

Ontsluiting en parkeren

Het woongebied wordt ontsloten door middel van 2 aansluitingen op de Bergstraat. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein (minimaal 1 parkeerplaats). Bij de vrijstaande woningen kunnen vaak twee auto's op het eigen perceel worden geparkeerd. In de openbare ruimte worden 15 parkeerplaatsen aangelegd, waardoor er voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm.

3 Het bestemmingsplan

Voor de inhoudelijke aspecten en onderbouwing van het bestemmingsplan wordt grotendeels verwezen naar het bestemmingsplan De Run/MOB.

3.1 Beleidskader

Het provinciale en gemeentelijke beleidskader staan beschreven in het bestemmingsplan De Run/MOB-complex. Onderhavig plan voldoet aan het beleidskader.

3.2 Planologische aspecten

De gewijzigde verkavelingsopzet heeft geen consequenties voor de milieutechnische en planologische haalbaarheid. Ook hier wordt verwezen naar de inhoudelijke beschrijving van deze aspecten in het bestemmingsplan De Run/MOB-complex.

3.3. Vertaling in het bestemmingsplan

Uitgangspunt voor onderhavig bestemmingsplan is de gehanteerde bestemmingsplansystematiek conform het bestemmingsplan De Run/MOB.

In de onderstaande afbeelding zijn de verschillen zichtbaar tussen het vigerende bestemmingsplan en onderhavig bestemmingsplan. Grootste verschillen zitten in de gewijzigde verkaveling. De groene omkadering is gehandhaafd. Centraal in het plangebied loopt een groene dooradering die een verbinding vormt naar het oostelijk gelegen bos.



Verbeelding 'oude' bestemmingsplan



Verbeelding nieuwe bestemmingsplan

In totaal kent dit bestemmingsplan drie bestemmingen die zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Run/MOB complex en welke hierna worden uitgewerkt:

Groen

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en water. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen, worden gebouwd.

In de bestemmingsregels zijn verder bouwregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer – Verblijf

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, groen-voorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van nutsgebouwen. In de bestemmingsregels zijn bouwregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen – 1

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, lichte bedrijvigheid aan huis, tuinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Woningen zijn toegestaan in het bebouwingstype 'vrijstaand' en 'twee-aaneen'.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen gebouwd moeten worden. Daarnaast zijn de goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Ook is het maximaal aantal woningen per bouwvlak opgenomen.

In de bouwregels worden nadere bepalingen gegeven voor de bouw van hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte van bijgebouwen is in het algemeen begrensd op 5 m. Voor het overige is de toegestane bouwhoogte afhankelijk van de positie van het bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens. Bouwt men in de zijdelingse perceelsgrens dan is de bouwhoogte aldaar beperkt tot 3 m, waarbij deze oploopt met het toenemen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot een maximum van 5 m. Voor zover een bijgebouw de zijdelingse perceelsgrens doorkruist geldt een maximale bouwhoogte van 5 m.

In de specifieke gebruiksregels wordt een regeling gegeven voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie.

3.4 Uitvoerbaarheid

3.4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan (La Dolce Villa), welke als basis voor dit bestemmingsplan heeft gediend is aan direct betrokkenen en omwonenden gepresenteerd. De aanwezigen hebben zich daarbij positief uitgelaten over het gepresenteerde plan.

Het bestemmingsplan heeft ter inzage worden gelegd op grond van artikel 3.8 e.v. van de Wro. Er zijn geen bezwaren ingediend en de gemeenteraad heeft het bestemmingsplan in haar vergadering van 26 februari 2015 ongewijzigd vastgesteld.

3.4.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de ontwikkeling komen geheel voor rekening van de projectontwikkelaar. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt met betrekking tot eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro als gevolg van het bestemmingsplan en de bouwplannen. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning zijn verhaald op de initiatiefnemers.

Op basis van het vorenstaande kan gesteld worden dat de noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan ontbreekt en de apparaatskosten door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst anderszins verzekerd zijn.