

Beschrijving stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundige richtlijnen

Ten behoeve van de ontwikkeling van het project Sparrenlaene zijn door de gemeente Boxtel de stedenbouwkundige richtlijnen voor de ontwikkeling gegeven. De stedenbouwkundige richtlijnen hebben betrekking op bebouwing, meten en inrichting van het gebied.

Ten aanzien van bebouwing geven de richtlijnen onder andere aan dat de bebouwingsmassa, met name de gestapelde woningen zover mogelijk verwijderd dienen te worden van de bestaande woningbouw aan de Halderheiweg en Dianabos.

De bebouwing dient 'los' te worden neergezet en aan te sluiten bij de locatie. De hoogte van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 2 laag met kap, waarbij de woningen die in de bestemming Woongebied worden gerealiseerd een verbijzondering in architectuur dienen te hebben; bijvoorbeeld begane grond onder maaiveld. De gestapelde woningen hebben een hoogte van maximaal 4 lagen met kap. Op de verbeelding is zichtbaar welk bebouwingstype mag worden gerealiseerd. Tevens zijn het aantal te realiseren nieuwe wooneenheden en de goot en bouwhoogten opgenomen.

De gemeente heeft in de stedenbouwkundige richtlijnen aangegeven dat het totaal aantal kubs niet groter mag zijn dan 43.000 m³, overeenkomstig het Ontwikkelingsplan Esschebaan en omstreken. Binnen dit aantal is ook de kubs gerekend die onder maaiveld worden gerealiseerd. Het maaiveld wordt door de gemeente Boxtel bepaald. Op de verbeelding is zichtbaar wat het maximum aantal kubs per wooneenheid bedraagt.

In de stedenbouwkundige richtlijnen staat onder beleid dat het plan overeenkomstig Rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid dient te worden opgesteld. Enkele richtlijnen worden specifiek benoemd, waaronder een gedifferentieerde opbouw van het plan in verband met volkshuisvestingsbeleid, parkeren op eigen terrein, duurzaam bouwen en het aanbrengen van een groenbuffer van minimaal 30 meter langs bosgebied Sparrenrijk.

Ten aanzien van inrichting is onder andere aangegeven dat er sprake dient te zijn van wonen in het groen van hoge woonkwaliteit en dat aan de bestaande groenkwaliteit kwaliteit dient te worden toegevoegd in de vorm van een brede groene zone aan de zijde van de Halderheiweg. Erfafscheidingen dienen landschappelijk te worden ingepast.

De maat van de percelen dienen aan te sluiten bij haar omgeving. Dit betekent dat terughoudend dient te worden omgegaan met percelen kleiner dan 1.500 m² buiten de bebouwingscontour. Verder dient een inrichtingsplan te worden opgesteld, waarin 70% van het totale terrein Sparrenlaene onverhard dient te zijn.

Het parkeren bij de woningen is op maaiveld toegestaan, parkeren bij appartementen dient geheel onder maaiveld plaats te vinden. De parkeervoorzieningen dienen zo veel mogelijk op de uit te geven percelen te worden gerealiseerd.

In de regels is het minimale aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. Tevens is hier opgenomen dat het parkeren van de appartementen ondergronds dient plaats te vinden binnen het aangegeven bouwvlak.

Ook is aangegeven dat maximaal twee aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer op Molenwijkseweg mogen worden gerealiseerd (in verband met veiligheid).

Programma

Het ontwikkelde plan Sparrenlaene kent een grote differentiatie in woningtypen, zowel grondgebonden als niet-grondgebonden en past daardoor goed binnen het Boxtels' karakter. Het plan omvat 60-70 nieuwe woningen en 1 bestaande (beheerders)woning, als volgt verdeeld:

Type woning	Aantal	Inhoud in m ³	Totaal in m ³
vrijstaande villa's	10 woningen	1.200	12.000
vrijstaande woningen	6 woningen	850	5.100
twee-onder-een-kap-woningen	14 woningen	600	8.400
appartementengebouw	30 - 40 appartementen	375 - 500	15.000
bestaande beheerswoning	1 woning	1.000	1.000
TOTAAL			41.500

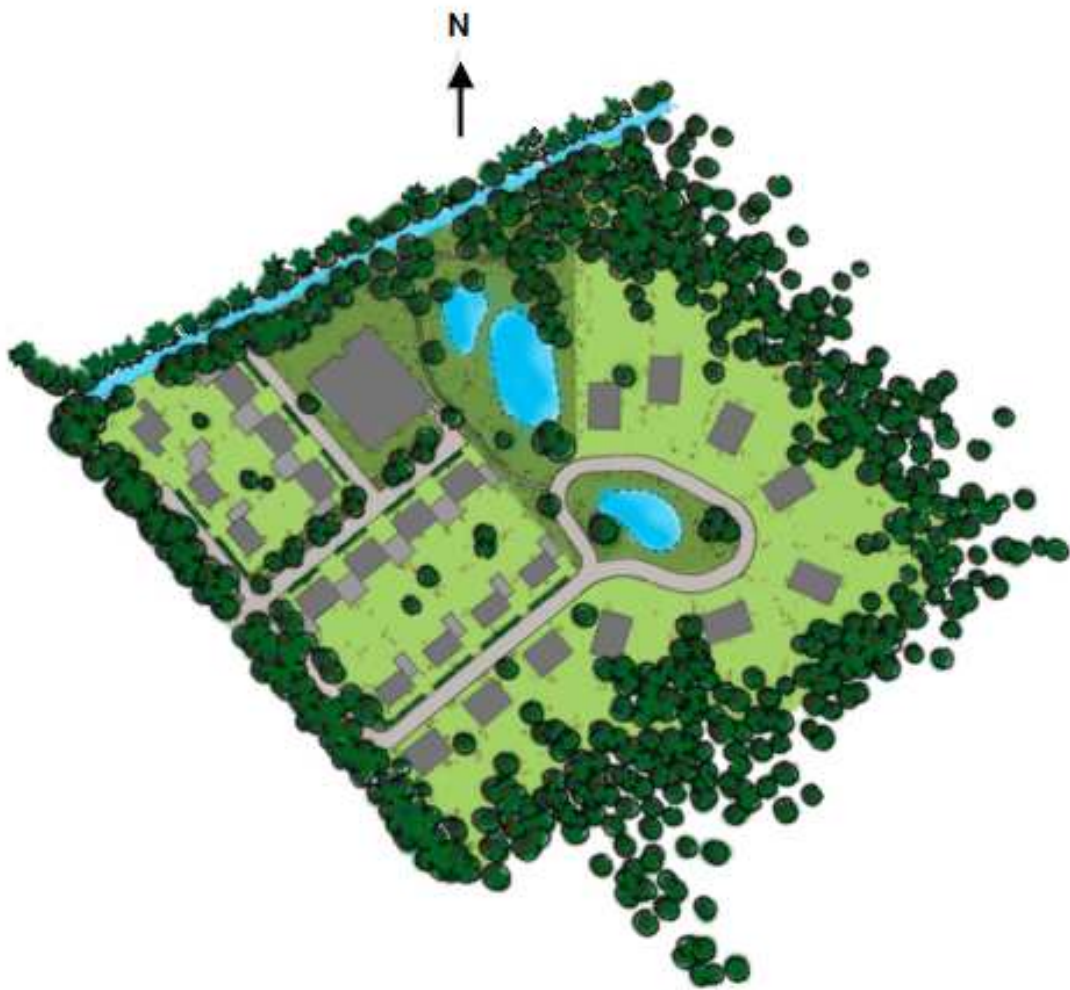
De woningen zijn zowel in woonvorm als in prijscategorie gedifferentieerd om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Het ontwikkelde plan blijft daarnaast ruim binnen het maximale bouwvolume zoals dat in het ontwikkelingsplan Esschebaan en omstreken is vastgelegd.

Het bestemmingsplan Moorwijk laat een maximale bebouwing van 48.000 m³ toe voor het voormalig gezondheidsinstituut voor dieren. Het plan, weergegeven op de afbeelding op de volgende pagina, heeft een inhoud van 41.500 m³ en blijft dus qua inhoud ruimschoots binnen de grenzen van het plan Esschebaan en omstreken.

Ontwerp

Bij het ontwerp van het inrichtingsplan, weergegeven in bijlage 1, zijn tot uitgangspunt gekozen:

- a. vormgeving van de overgang stedelijk gebied – buitengebied;
- b. goede inpassing in de bestaande omgeving;
- c. versterking van het groene karakter.



Verkavelingsschets plan Sparrenlaene 21 oktober 2009 (Taken)

a vormgeving van de overgang stedelijk gebied - buitengebied

De appartementen zijn samen met de 2-onder-1-kap-woningen gesitueerd op het scharnierpunt van het stedelijk gebied met het buitengebied (hoek Sparrenrijk/Molenwijkseweg). De enigszins grootschaliger bebouwingsvorm sluit aan bij de massaliteit van het bosgebied Sparrenrijk en markeert de overgang van landelijk naar stedelijk gebied. In bouwhoogte (4 tot 5 lagen) is aansluiting gezocht bij de hoogte van het direct aangrenzende bos.

b goede inpassing in de bestaande omgeving

De wat hogere en massievere bebouwing van de appartementen en de 2-onder-1-kap-woningen zijn in de noordwest hoek ver van de bestaande villabouw gesitueerd. Ook aan de achterzijde van de appartementen is grote afstand gehouden van de villabebouwing Dianabos. De vrijstaande woningen vormen een 'zachte' overgang tussen de bestaande villa's langs de Halderheiweg en de appartementen.

De zeven vrijstaande villa's zijn gesitueerd op het huidige achterterrein van het voormalige gezondheidsinstituut voor dieren en de drie vrijstaande woningen binnen de bebouwingscontour 'Essche Baan'.

Bij de inrichting van de achterste zone van de kavels aansluitende aan de bestaande villa's langs de Halderheiweg zal nader worden uitgewerkt om eventuele visuele hinder vanuit de bestaande woonbebouwing te voorkomen. Door de bijzondere architectuur van villa's kan een nieuwe woonzone met allure worden gerealiseerd.

De toepassing van verschillende woningtypen en de spreiding over het terrein maakt een optimale inpassing en aansluiting bij de bestaande bebouwing mogelijk.

c versterking van het groene karakter

Het resterend achterterrein, drassig weiland, ligt in de bestaande situatie enigszins verdiept en wordt tussen de appartementen en de tweekappers doorgetrokken naar de Molenwijkseweg. De oppervlakte bedraagt ruim 12.500 m². Het krijgt een groen en gedeeltelijk nat karakter met een poel en drassig terrein. In het gebied worden wijzigingen aangebracht die de leefomgeving van de aanwezige flora en fauna verbeteren. (zie paragraaf 5.1). Door de aanleg van wandelpaden en de ontsluitingsweg voor de nieuwe villa's krijgt het nu afgesloten achterterrein een openbaar karakter en een functie als uitloopgebied voor het stedelijk gebied. Het bosgebied Sparrenrijk kan via dit terrein voor voetgangers toegankelijk worden gemaakt door de voetpaden aan te sluiten op de padenstructuur van Sparrenrijk. Autoverkeer op het terrein wordt beperkt doordat het parkeren voor de appartementen overdekt plaats vindt onder de appartementen.

De tweekappers liggen aan de zijde van de Molenwijkseweg en alleen voor een deel van de villa's komen auto's op het huidige achterterrein. De grotere tuinen van de villa's zullen door hun inrichting (beplanting en bomen) bijdragen aan het groene karakter van het achterterrein. Ook de tuinen rond de tweekappers en de inrichting van het openbaar gebied dragen bij aan het groene karakter.

De villa's op het achterterrein liggen op ruime afstand van de bestaande woningen. De wat hogere appartementen zijn gesitueerd in het uiterste noorden van het terrein en vormen zo een markante overgang naar het buitengebied. Het plan sluit hierdoor in morfologie en massaopbouw goed aan bij de stadsrand.

De privétuinen leveren een zekere bijdrage aan het groene karakter van het gebied, ook al zal het groen niet altijd vanuit het openbaar gebied zichtbaar zijn.

Niet alle genoemde zaken zijn in het bestemmingsplan te regelen, zoals de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de woningen, deze zullen middels een beeldkwaliteitplan/aanpassing welstandsnota of overeenkomst moeten worden vastgelegd.

Verkeer en parkeren

De parkeerbehoefte voor het project is in de stedenbouwkundige richtlijnen-bepaald aan de hand van de norm 1,5 per wooneenheid en komt uit op 90 plaatsen. Over het plan verdeeld zijn dit 45 parkeerplaatsen onder het appartementengebouw (uitgaande van 30 appartementen), 1 parkeerplaats per perceel bij de vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing, 2 parkeerplaatsen per perceel bij de villa's en de overige in de openbare ruimte. Op de percelen van de twee-onder-één-kap-woningen is onvoldoende ruimte voor 1,5 parkeerplaats. In het wegprofiel is daarom rekening gehouden met langs-parkeerplaatsen ten behoeve van de twee-onder-één-kap-woningen. Daarnaast wordt bij de inrichting van de openbare ruimte in de bestemming Woongebied rekening gehouden met de mogelijkheid voor parkeren van bezoekers. Hiervoor is een gebied opgenomen met de aanduiding 'verblijfsgebied'. Wanneer er meer dan 30 appartementen worden gerealiseerd zullen ook meer parkeerplaatsen onder het appartementengebouw worden gerealiseerd.

Het geplande wooncomplex Sparrenlaene kent een centrale ontsluiting op de bestaande Molenwijkseweg. Binnen het plan zijn 2 woonstraten voorzien.

Het treinstation in het centrum van Boxtel ligt binnen een loopafstand van twee kilometer. De dichtstbijzijnde halte van de buurtbus is gelegen op circa 800 m afstand aan de Esschebaan, nabij café Het Renpaard, huisnummer 16.

