Bijlage 3 Informatie wijzigingsbevoegdheid vigerend bestemmingsplan

TOELICHTING Clarissenstraat 33-35 (wijzigingsbevoegdheid 9)

Omschrijving plangebied

De locatie ligt aan de Clarissenstraat, de historische toegangsweg van Boxtel vanuit het noorden. Het geheel van inrichting van de openbare ruimte en situering en uitstraling van de bebouwing geeft de Clarissenstraat een besloten en stenig straatbeeld. Het plangebied ligt op een markant punt waar het karakteristieke “rondje om de kerk” uit komt op de Clarissenstraat.

Ten noorden van bebouwing staan vrijstaande woningen, veelal monumentale villa’s op ruime groene percelen. Dit vormt een contrast met het stenig karakter van het centrum van Boxtel. Aan de achterzijde van het perceel ligt de Dommel.

De huidige bebouwing in het plangebied vormt een onderbreking in de historische structuur. Met name de garage vormt een grootschalig element met afwijkende vormgeving. Door de terugliggende situering van het gebouw met geheel verhard voorterrein, de vlakke witte gevel is het niet passend in de lintbebouwing.

Randvoorwaarden

Herontwikkeling van het plangebied maakt het mogelijk verschillende uitgangspunten voor verbetering van de ruimtelijke structuur met elkaar te combineren. Het geheel zal leiden tot een ontwikkeling die een cruciale en beeldbepalende schakel vormt. De locatie ligt bij de entree van het centrum van Boxtel vanuit het noorden, bij het voor Boxtel karakteristieke “rondje om de kerk” en bij de verbinding van de Binnendommel met de Dommel.

Bij de ontwikkeling van de locatie wordt de overgang van het gesloten en stenig karakter van het centrum naar de open en groene bebouwingsstructuur van de villa’s overgenomen. Hierbij dient de Binnendommel als markeringspunt. Ten zuiden van de Binnendommel komt een gesloten bouwblok dat zowel een front vormt naar de Clarissenstraat als naar de Binnendommel en de Dommel. Bebouwing betreft **grondgebonden woningen of appartementen in maximaal twee bouwlagen met kap, derde woonlaag in de kap** is mogelijk.

Ten noorden van de Binnendommel komen vrijstaande woningen, het zijn als het ware nieuwe Boxtelse villa’s. Bebouwing betreft een of twee bouwlagen met kap. Aan de westzijde staat de bebouwing op ruime afstand van de Dommel om de ontwikkeling van de Dommelnatuur mogelijk te maken. Een zone van minimaal 15 meter wordt gereserveerd voor natuurontwikkeling. Tevens wordt hiermee privacy naar omliggende tuinen gewaarborgd.

Gezien de markante ligging van het gebied, dient de bebouwing aan te sluiten op de kwaliteiten van het historische centrum van Boxtel. Dit heeft met name betrekking op de situering van de bebouwing, parcellering, bouwhoogte, geleding, uitstraling van de gevel en het kleur- en materiaalgebruik. Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing gelden de eisen zoals benoemd in de welstandsnota.

Parkeren dient binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Naast parkeren voor de woningen is de locatie ook aangewezen als zoeklocatie voor geclusterde parkeervoorzieningen voor het centrum.

De ontwikkeling in het gebied moet voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in het Parkeerplan centrum Boxtel.

Bij uitwerking dienen de milieutechnische aspecten onderzocht te worden, zoals bodem, akoestiek, flora en fauna, geohydrologie, archeologie en milieuzonering. De ontwikkeling moet voldoen aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, het Politie Keurmerk Veilig Wonen® en het Woonkeur.

Bestaande situatie terrein Clarissenstraat 33-35

Voorstel inrichting terrein Clarissenstraat 33-35

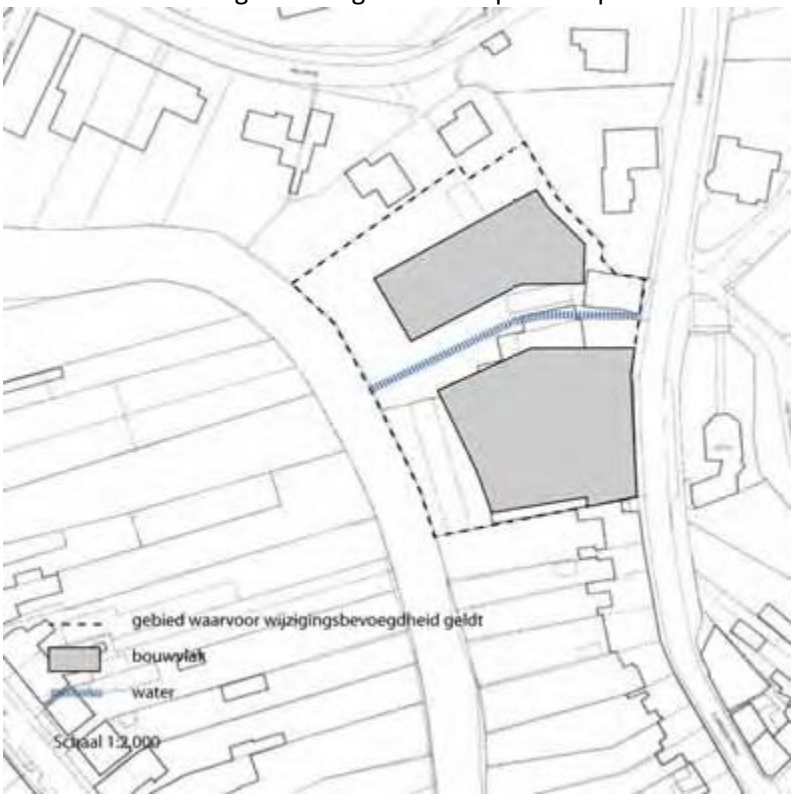
REGELS Clarissenstraat 33-35 (wijzigingsbevoegdheid 9)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van het perceel dat op de plankaart is aangeduid met “Wijzigingsbevoegdheid 9” de op de plankaart weergegeven bestemming te wijzigen in de bestemmingen:

- ‘Woondoeleinden’
- ‘Verblijfsdoeleinden’
- ‘Natuur’
- ‘Groenvoorzieningen’
- ‘Water’,

met inachtneming van het volgende:

a. ten aanzien van de situering van de op te richten hoofdgebouwen en de situering van de bestemming ‘Water’ geldt het bepaalde op onderstaand kaartje.



Voorts gelden t.a.v. de situering de volgende voorwaarden:

1. het is niet toegestaan hoofdgebouwen te bouwen buiten de op het kaartje weergegeven bouwvlakken;
2. bij het wijzigingsplan dient te worden uitgegaan van de grenzen voor de bestemming ‘Water’ zoals die op het kaartje zijn weergegeven, waarbij geldt dat de breedte van de waterloop minimaal 6 m dient te bedragen;

b. de bestemming ‘Natuur’ dient te worden gelegd op een strook van minimaal 15 m vanaf de bestemmingsgrens met de bestemming ‘Water’ (de Dommel);
c. de ontwikkeling moet bijdragen aan de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden;

d. er moeten minimaal 2 nieuwe woningen worden opgericht en er mogen maximaal 5 nieuwe woningen worden opgericht ten noorden van het in a. bedoelde gebied met toekomstige bestemming 'Water';
e. er moeten minimaal **10 nieuwe woningen** worden opgericht en er mogen **maximaal 30 nieuwe woningen** worden opgericht ten zuiden van het in a. bedoelde gebied met toekomstige bestemming 'Water';
f. de nieuw te realiseren functies dienen te voldoen aan het parkeerbeleid;
g. binnen de bestemming 'verblijfsdoeleinden' mogen middels een aanduiding op de kaart, behorende bij het wijzigingsplan, ondergrondse gebouwen worden gerealiseerd;
h. in afwijking van het bepaalde in de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' geldt voor het bouwen van ondergrondse gebouwen dat de verticale diepte van een gebouw niet meer mag bedragen dan 7 m;
i. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, industrielawaai of railverkeer van geluidgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
j. vooraf een watertoets is uitgevoerd en een positief advies van het waterschap is ontvangen;
k. voorafgaand onderzoek dient te hebben aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de uitvoeringsaspecten bodem, hinder van bedrijven, overige milieuregelgeving, archeologie, flora- en faunaregelgeving en economische uitvoerbaarheid;
l. de bepalingen van:
   artikel 3 '**Woondoeleinden'**
   artikel 19a 'Verblijfsdoeleinden'
   artikel 26 '**Natuur'**
   artikel 27 '*Groenvoorzieningen'*
   artikel 29 'Water'
   worden voor het overige van toepassing verklaard op de gronden waarvan de bestemming wordt gewijzigd.