

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

**Herziening Schutboom 8
en Bergstraat 28
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 Schutboom 8 en
Bergstraat 28
Gemeente Boekel**

ONDERDELEN

- Toelichting
 - Regels
 - Verbeelding
- Bijlagen:

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:
April 2015

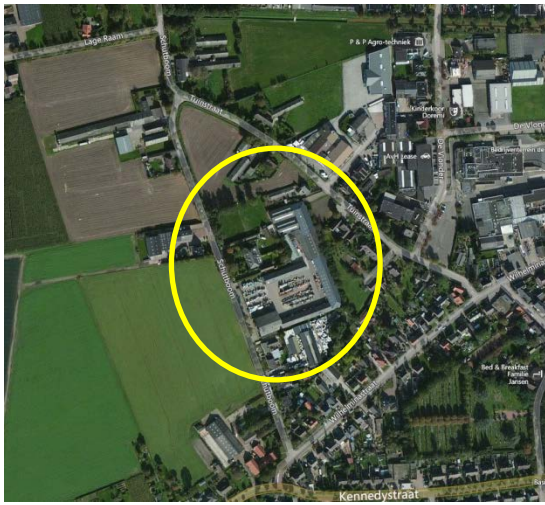
Datum vaststelling:

Projectgegevens:
BOE009_Toelichting, versie 1

Identificatienummer:
NL.IMRO.0755.BPHBOEKherzdetailh-ON01

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	7
1.2	De locaties, bestaande situatie	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
2	Planbeschrijving	11
3	Het bestemmingsplan	12
3.1	Beleidskader	12
3.2	Planologische en milieutechnische aspecten	13
3.3.	Vertaling in het bestemmingsplan	14
3.4	Uitvoerbaarheid	14



locatie Schutboom 8



locatie Berstraat 28

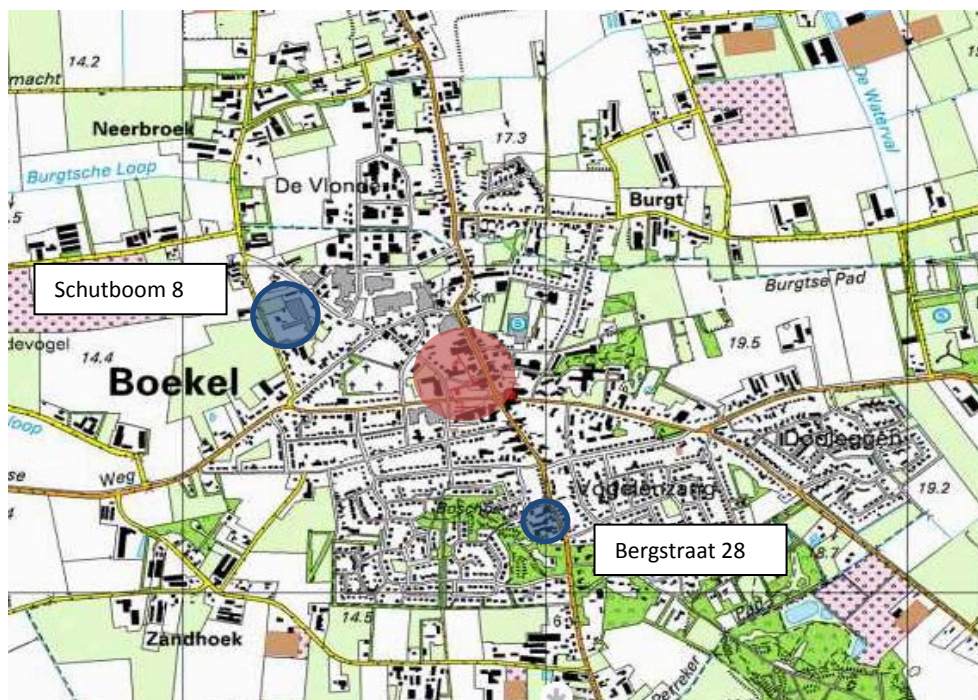
1 Inleiding

De gemeente Boekel wil beperkingen stellen aan de vestiging van detailhandel op de locaties Schutboom 8 en Bergstraat 28 in Boekel.

1.1 Aanleiding

Op 4 juli 2014 heeft de gemeenteraad van Boekel een voorbereidingsbesluit detailhandel genomen. Directe aanleiding voor dit voorbereidingsbesluit is een vraag van een supermarktketen hoe de gemeente staat tegenover de vestiging van een supermarkt buiten het directe centrum. Dit verzoek is niet conform de vastgestelde Centrumvisie, waarin juist de concentratie van winkels in het directe centrum wordt beoogd. Bergstraat 28, sectie I, nr 2780 en Schutboom 8, sectie I, nr 2240 en sectie M, nr 380 zijn twee percelen waarvoor het voorbereidingsbesluit genomen is. Het gevolg van het genomen voorbereidingsbesluit is dat het alleen mogelijk is om het feitelijk gebruik te continueren.

Deze herziening van het bestemmingsplan geeft de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden weer van deze twee percelen, waarbij het niet strijdig zijn met de Centrumvisie voorop staat.



De locaties t.o.v. het centrumgebied Boekel

1.2 De locaties, bestaande situatie

Locatie Schutboom 8

De locatie ligt in het westen van Boekel tegen het buitengebied aan. Op dit moment is er een bouwmaterialenhandel gevestigd, met een groot gedeelte buitenopslag. Het perceel wordt verder omringd door woonbebouwing en één bedrijfsperceel direct ten zuiden.



Bestaande bouwmaterialenhandel aan de Schutboom 8 (bron: Google Streetview)

Locatie Bergstraat 28

Het (voormalige) winkelpand is gelegen tussen de lintbebouwing aan de Bergstraat in het zuiden van de kern Boekel. De Bergstraat vormt de doorgaande verbinding richting Gemert en is één van de aanloopstraten naar het centrum. De Bergstraat gaat over in de Kerkstraat, waar het kernwinkelgebied zich bevindt. Verder wordt het perceel omringd door woonbouw.



Bestaande bebouwing aan de Bergstraat 28 (voormalige winkel voor woninginrichting, bron: Google Streetview)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Kom Boekel dat is vastgesteld op 20 december 2007. Uitsneden van dat plan van de planlocaties zijn hieronder weergegeven.

Beide locaties zijn bestemd voor 'Detailhandel'. Op de locatie Schutboom is in de regels opgenomen dat daar een bouwmarkt is toegestaan. Er gelden verder geen restricties aan de vorm van detailhandel.

Dit is de reden om het bestemmingsplan op dit punt te herzien. De toegestane vorm van detailhandel op beide locaties mag niet ten koste gaan van het functioneren van de detailhandel in het centrum van Boekel.



Uitsneden vigerend bestemmingsplan kom Boekel, gemeente Boekel: Schutboom 8 (links) en Bergstraat 28 (rechts).

2 Planbeschrijving

Het voorbereidingsbesluit dat op 4 juli 2014 is genomen voor beide locaties had als doel om onwenselijke detailhandelsvestigingen tegen te gaan. Onwenselijk, in die zin dat er geen winkels en/of supermarkten zich zouden vestigen, die zich ook in het centrumgebied van Boekel zouden kunnen vestigen en daarmee mogelijk tot ontwrichting van het functioneren van het centrumgebied zouden kunnen leiden.

In de Centrumvisie van Boekel (zie 3.1) wordt dit gemeentelijk beleid nader uiteengezet.

De bestemmingsplanherziening betreft dan ook een technische herziening. Met uitzondering van 'detailhandel' blijven de bouw- en gebruiksmogelijkheden in stand. De bestemming 'Detailhandel' wordt gespecificeerd. Op beide percelen is alleen volumineuze detailhandel toegestaan. Hiermee wordt detailhandel bedoeld die vanwege de gevoerde goederen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling. Voor deze soort detailhandel is geen fysieke ruimte in het centrum. En deze detailhandel zal om die reden dan ook niet leiden tot een 'ontwrichting' van het centrumgebied.

3 Het bestemmingsplan

Voor de inhoudelijke aspecten en onderbouwing van het bestemmingsplan wordt grotendeels verwezen naar het bestemmingsplan Kom Boekel

3.1 Beleidskader

Het provinciale en gemeentelijke beleidskader staan beschreven in het bestemmingsplan Kom Boekel. Aangezien dit bestemmingsplan geen ontwikkellocaties bevat, maar juist bestaande gebruiksmogelijkheden beperkt, valt dit bestemmingsplan buiten de reikwijdte van de Verordening Ruimte van de provincie.

3.1.1 Centrumvisie Boekel

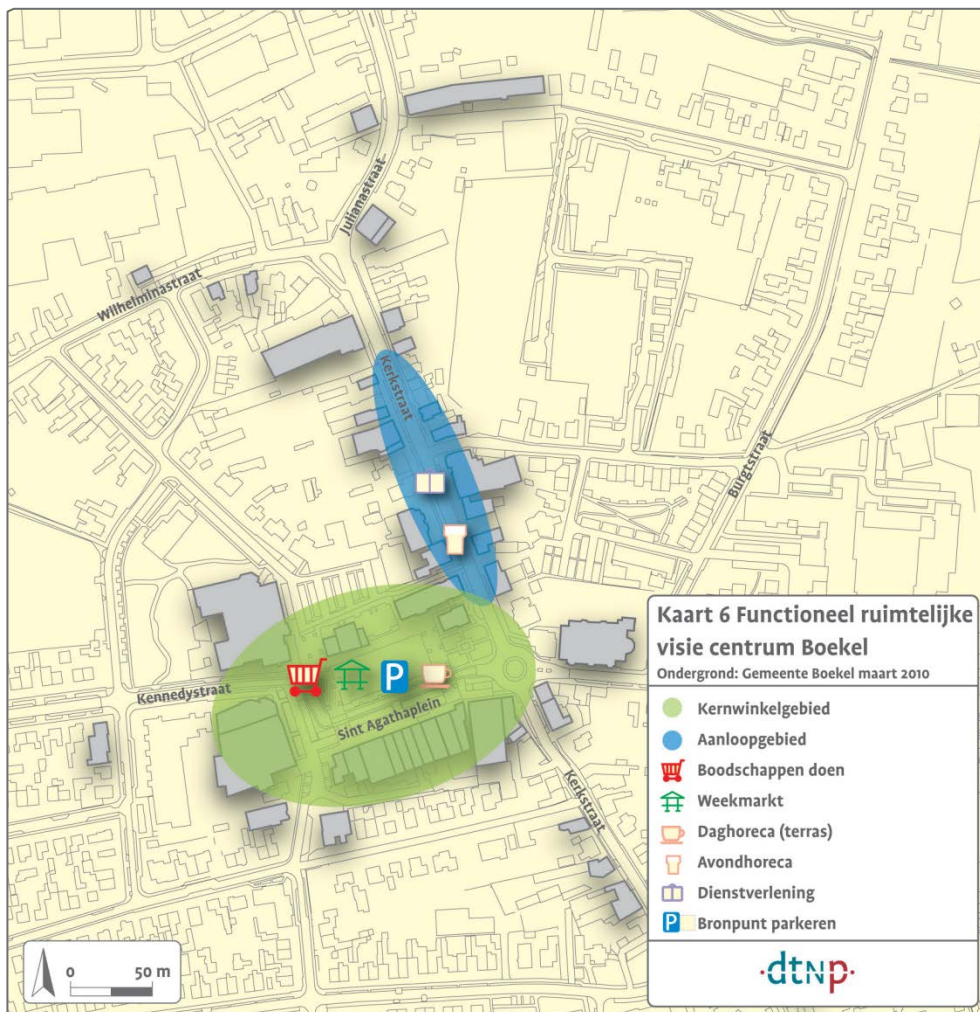
Beleid dat na de vaststelling van het bestemmingsplan relevant is geworden en juist tot herziening van het bestemmingsplan heeft geleid betreft de Centrumvisie Boekel. Dit plan is in 22 juli 2010 door bureau DNTP opgesteld en betreft een gedragen en samenhangende (integrale) centrumvisie, waarin nadrukkelijk wordt ingegaan op het optimaal economisch functioneren van het centrum en op verkeerskundige en stedenbouwkundige aspecten. Deze visie vormt een kader op basis waarvan ontwikkelingen en initiatieven kunnen worden getoetst en beoordeeld. In de visie is aandacht voor omvang en branchering van de commerciële functies in het centrum (detailhandel, horeca en dienstverlening), de structuur van en routing in het centrum (concentratie van het aanbod), de verkeersstructuur en de parkeersituatie.

Om het huidige winkelvoorzieningsniveau van Boekel op peil te houden is concentratie van het winkelaanbod noodzakelijk. Het Sint Agathaplein biedt hiervoor de beste ruimtelijke mogelijkheden. Hier zijn reeds de meeste winkels voor het doen van boodschappen gevestigd. De plannen voor de pleinwanden bieden kansen voor verplaatsing van (boodschappen)winkels vanuit de Kerkstraat en buiten het centrum naar het plein.

Voor de Kerkstraat wordt voorgesteld om hier diensten en horeca te vestigen. De Kerkstraat blijft de belangrijkste hoofdroute door de kern en is ook in de toekomst een uitstekend zichtbare en goede autobereikbare locatie met parkeergelegenheid voor de deur. Deze vestigingskwaliteiten bieden aanknopingspunten voor de verdere ontwikkeling van het noordelijk deel van de Kerkstraat als aanloopstraat. Hier is vooral ruimte voor avondhoreca, dienstverlening en doelgericht bezocht en autonoom functionerend winkelaanbod.

Het verschil in vestigingsklimaat dat ontstaat in de centrumdelen kernwinkelgebied (Sint Agathaplein) en aanloopstraat (Kerkstraat noord) leidt er toe dat ondernemers de kans krijgen zich op de juiste plek te vestigen.

Door de veranderende vestigingskwaliteiten van beide centrumdelen wordt een proces van uitwisseling van functies in gang gezet.



Functioneel ruimtelijke visie centrum Boekel (bron: Centrumvisie Boekel, DTNP)

Een belangrijk onderdeel van de Centrumvisie is het actieprogramma. Naast allerlei maatregelen op het gebied van de herinrichting van de openbare ruimte, wandvorming en een verbetering van parkeer- en verkeersstructuur is één van de actieplannen een vestigingsplan voor ondernemers. Doel van dit vestigingsplan is om de winkels naar de gewenste locatie te krijgen. De acties die hierbij horen zijn:

- inventarisatie bij ondernemers (zowel winkels, horeca als diensten) naar verplaatsingsbereidheid;
- afspraken maken over aantrekken en doorverwijzen ondernemers naar de gewenste locatie (Sint Agathaplein of Kerkstraat).

De locaties Schutboom 8 en Bergstraat 28 vallen buiten het kernwinkelgebied en het aanloopgebied volgens de Centrumvisie Boekel. Het is niet gewenst dat op deze locaties functies komen die zich ook in kernwinkelgebied of de aanloopstraten kunnen vestigen.

Het beperken van de vestigingsmogelijkheden voor detailhandel op de locaties Schutboom en Bergstraat is hiermee geheel in lijn met de Centrumvisie.

3.2 Planologische en milieutechnische aspecten

Aangezien de bouw mogelijkheden gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden gedeeltelijk worden beperkt is een verdere onderbouwing van de milieutechnische aspecten niet noodzakelijk.

3.3. Vertaling in het bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerend plan Kom Boekel worden grotendeels overgenomen. Met betrekking tot detailhandel wordt een beperking gesteld in die zin dat alleen volumineuze detailhandel zoals ABC goederen, bouwmarkten, woninginrichting en tuininrichting worden toegestaan. Als bijlage bij de regels wordt een assortimentslijst gevoegd waarin is aangegeven welke soort bedrijven (met assortiment) zijn toegestaan op beide locaties.

3.4 Uitvoerbaarheid

3.4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd op grond van artikel 3.8 e.v. van de Wro.

3.4.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van deze bestemmingsplanherziening komen geheel voor rekening van de gemeente.