

HOOFDSTUK 4 Doel bestemmingsplan

4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de ontwikkeling en het beheer van het perceel Boeimeerweg 2. Aan dit bestemmingsplan ligt een bouwplan ten grondslag.

4.2 Stedebouwkundig plan

4.2.1 Doelgroep

Het plan omvat het bouwen van een appartementengebouw aansluitend op de bestaande bebouwing van Woonzorgcentrum Ruitersbos. Hierbij wordt specifiek gebouwd voor de doelgroep (minimaal) 55-plussers. Het betreft hier 38 zorggerelateerde woningen.

4.2.2 Setting

Het perceel heeft een grillige rechthoekige vorm en ligt noord-zuid georiënteerd. De grootte van het perceel is ongeveer gelijk aan een cluster van circa twintig villawoningen (die in hetzelfde gebied zijn gelegen) en daarmee zeer bepalend van omvang. Helemaal westelijk en zuidoostelijk in de wijk Ruitersbos liggen nog twee maatschappelijke functies die qua functie afwijken, maar wel een vergelijkbare perceelsomvang hebben.

Door de omvang en diversiteit van de bebouwing is de oriëntatie op het perceel niet eenvoudig toe te wijzen aan één structurend of beeldbepalend element. Op hoofdlijnen kan gezegd worden dat de bebouwing zich voegt naar de omliggende wegen en de eigen bebouwing elders op het perceel.

De hoofdentree ligt aan de Boeimeerweg die doodlopend is en de bebouwing loopt duidelijk evenwijdig aan deze straat. De aansluitende bebouwing loopt evenwijdig aan het entreegebouw.

De solitaire woontorens die zuidelijk op het perceel staan, lopen evenwijdig aan de zuidelijke begrenzing van het perceel en oriënteren zich op de Willem van Oranjelaan. Zij wijken qua vorm en massa duidelijk af van de oorspronkelijke hoofdbebouwing. Dit zal mede te maken hebben met de tijdgeest.

4.2.3 Huidige bebouwing

De bestaande bebouwing is zeer rechthoekig en eenvoudig van opzet. Het betreft langgerekte gebouwen waar voornamelijk de vorm naar de functie is gevoegd. In het gebouw is een veelvoud van wooneenheden ondergebracht die naar indeling en functie gelijk zijn aan elkaar. Dit heeft geresulteerd in een repeterend beeld van kozijnen over de verschillende verdiepingen en de diverse gebouwen.

Enige speelsheid wordt gevonden in de vorm van de positionering van de gebouwen onderling. Soms staan gebouwen in een licht gebogen hoek. De meest recente bebouwing in de vorm van woontorens wijkt af van het strak vormgegeven karakter van de hoofdbebouwing maar is wel afgestemd op de vormgeving van het hoofdgebouw. De woontorens benadrukken met name het verticale karakter van de bebouwing.

De grauwwkeurige baksteen in combinatie met de gekleurde betonnen kaders (soms constructief benodigd en soms decoratief) en de grote raampartijen zorgen voort een zeer ingetogen karakter. Door de architectuur wordt duidelijk dat het hier slechts één functie betreft en dat die functie waarschijnlijk maatschappelijk van karakter is. Het buitenterrein is niet afzonderlijk ingericht voor het gebruik door de bewoners.

4.2.4 Nieuwe bebouwing

Het nieuwbouwplan omvat de bouw van 38 zorggerelateerde woningen in een toren van circa 25 meter hoog (acht bouwlagen). Op iedere verdieping (met uitzondering van de begane grond) worden 5 appartementen gesitueerd, variërend in grootte van circa 80 tot 90 m².

Omwillen van de nieuwbouw wordt een gedeelte van het bestaande zorgcentrum gesloopt. Op deze plaats zal het nieuwe gebouw, zij het in een andere vorm en oriëntatie, worden opgericht. Tussen het bestaande en het nieuwe gebouw wordt een verbindingsgang gecreëerd.



Figuur 3. Stedebouwkundig plan

4.2.5 Verkeer

De planlocatie wordt ontsloten via de Boeimeerweg. Dit is een doodlopende straat die bereikt kan worden via de Valeriuslaan en Lisztlaan. Rondom het plangebied zijn de Willem van Oranjelaan en Ruitersboslaan de meest belangrijke verkeersaders.

4.2.6 Parkeren

Volgens de gemeentelijke parkeernota dienen 19 parkeerplaatsen (0,5 plaats per aanleun- of bejaardenzorgwoning) aangelegd te worden op eigen terrein.

Het parkeerterrein aan de Lisztlaan zal door de nieuwbouw verdwijnen. Deze 14 parkeerplaatsen worden gecompenseerd. Ditzelfde geldt voor 5 parkeerplaatsen aan de Boeimeerweg.

In totaal worden er aan de Boeimeerweg en Lisztlaan dus 38 parkeerplaatsen gerealiseerd, deze worden als volgt verdeeld over twee parkeervlakken:

- 18 parkeerplaatsen aan de Lisztlaan
- 20 parkeerplaatsen aan de Boeimeerweg