

Ruimtelijke onderbouwing

Ten Borchwardplein 18, Heeze

Uitbreiding fitnessruimte met bedrijfswoning



September 2017

1. Inleiding

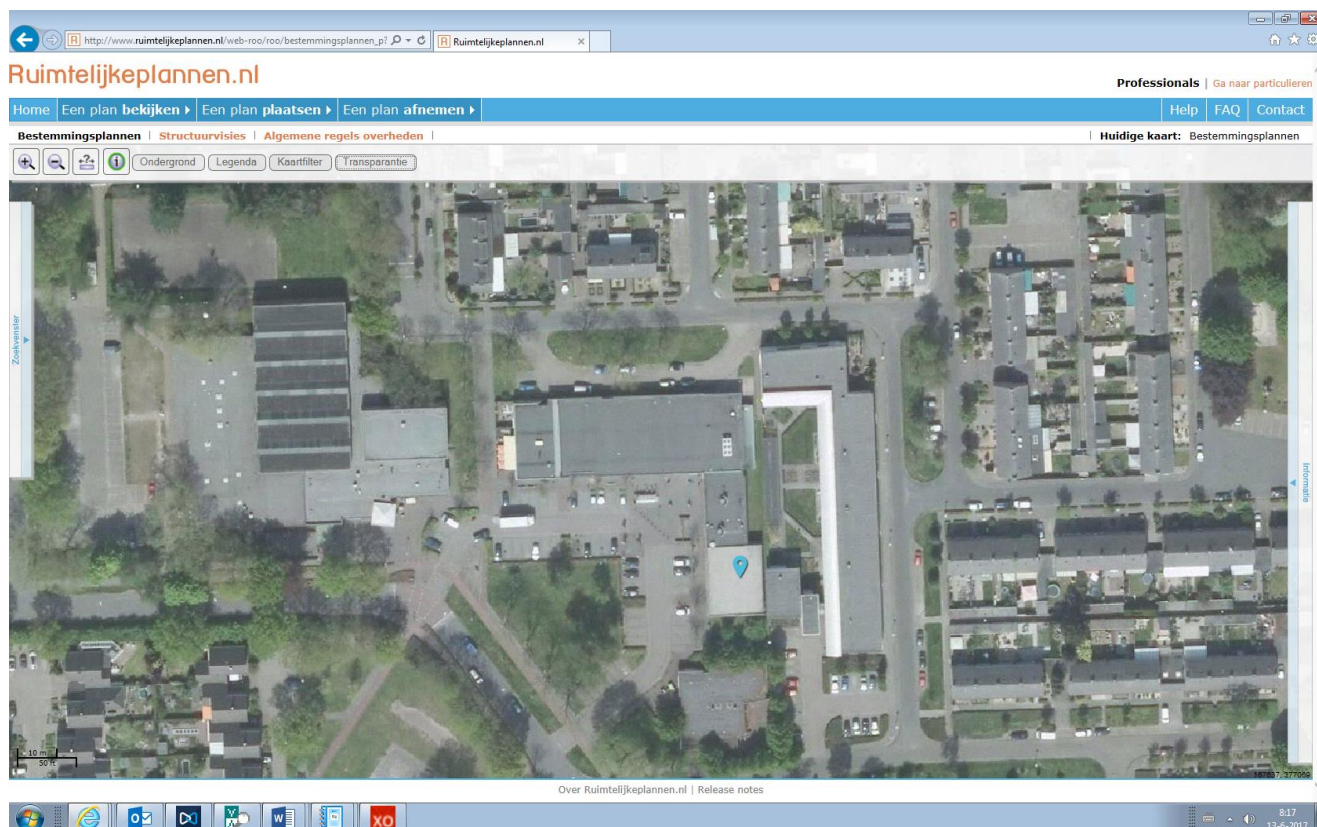
1.1. Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de omgevingsvergunning OV17074, waarbij verzocht wordt om het toevoegen van een bedrijfswoning op de verdieping en uitbreiding van de bestaande fitnessruimte aan de locatie Ten Borchwardplein 18 in Heeze.

De planlocatie Ten Borchwardplein 18 in Heeze heeft de bestemming Sport met de maatvoeringsaanduiding maximale bouwhoogte 7 meter, maximale goothoogte 7 meter. Verzocht is om af te wijken van het bestemmingsplan zodat er binnen bovengenoemde hoogtes een bedrijfswoning op het huidige pand kan worden gerealiseerd. Daarnaast ziet het verzoek op een uitbreiding van het pand buiten het bestaande bouwvlak.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de wijk de Nieuwe Hoeven in Heeze. Onderstaande figuur geeft een luchtfoto weer van het plangebied.



2. Bestemmingsplannen

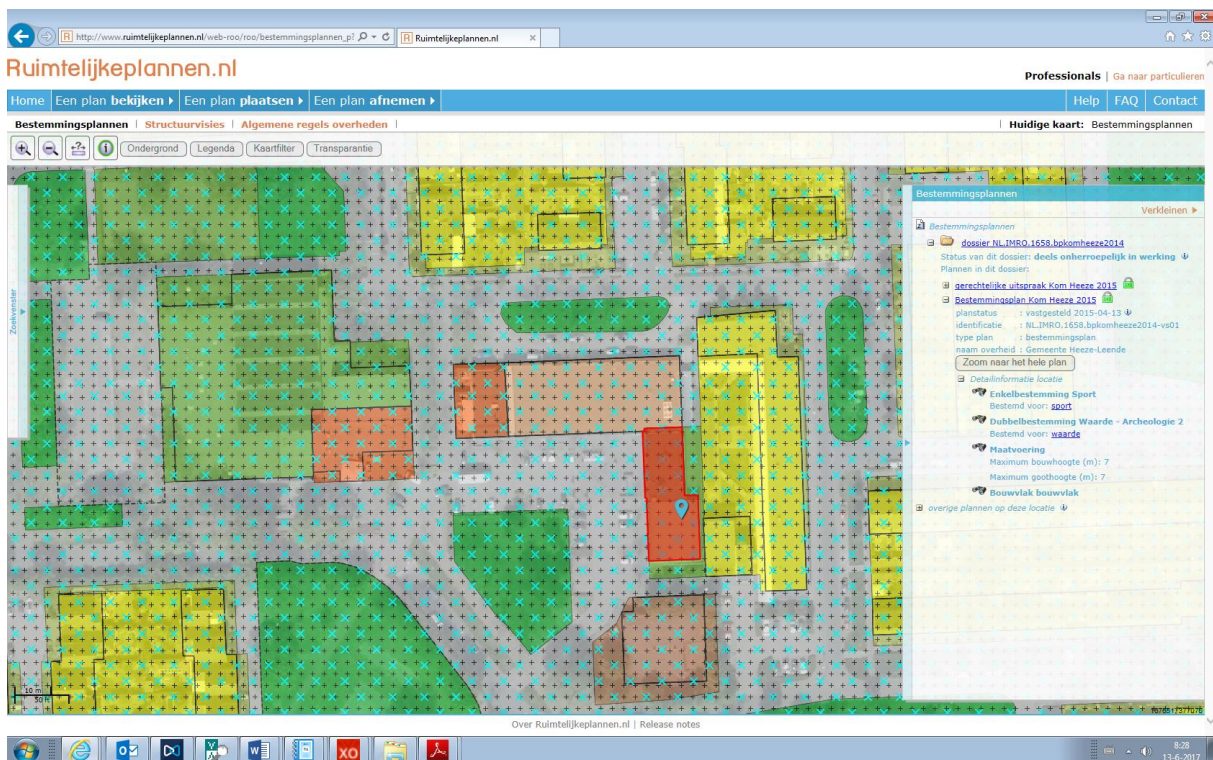
2.1 Bedrijfswoning op de verdieping

In het bestemmingsplan Nieuwe Hoeven dat gold tot 2010 was het mogelijk om op een gedeelte van het perceel Ten Borchwardplein 18 één bedrijfswoning op de verdieping op te richten.

Bij de herziening van het bestemmingsplan Kom Heeze 2010 is de mogelijkheid tot het realiseren van deze woning per abuis gesaneerd. Dit is geen bewuste keuze geweest. De toegestane extra verdieping is wel mogelijk gebleven. Er is verzuimd een aanduiding voor het realiseren van een bedrijfswoning op deze locatie op te nemen.

2.2 Uitbreiding van de fitnessruimte buiten het bouwvlak

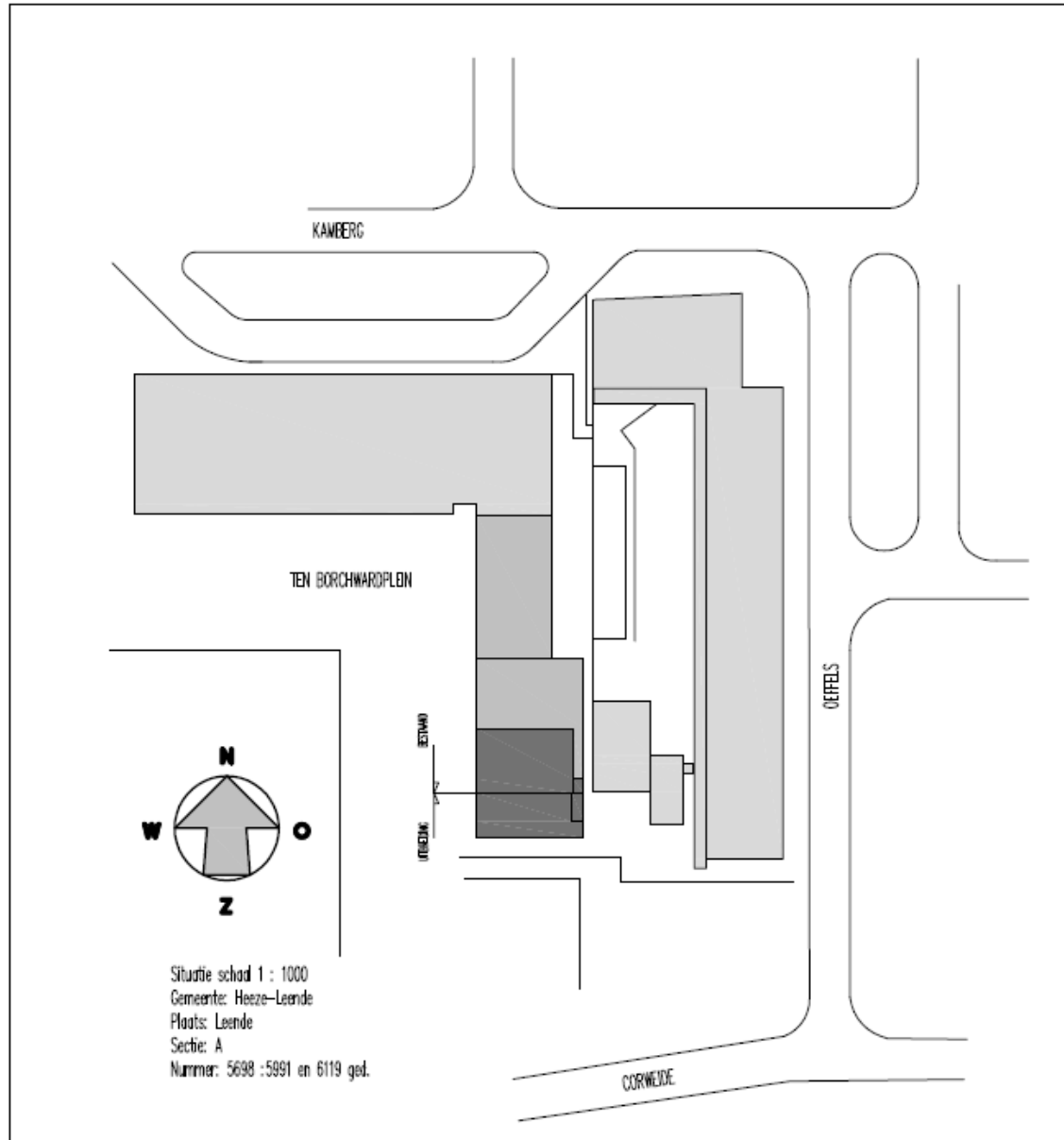
De aanvraag ziet verder op het uitbreiden van de fitnessruimte aan de zijde van Ten Borchwardplein 8. Naast de bestaande bebouwing aan Ten Borchwardplein 18 ligt een strook van 6 meter breed bij 15 meter lang met de bestemming Sport. Op deze strook ligt geen bouwvlak waardoor het op grond van het vigerende bestemmingsplan Kom Heeze 2015 niet toegestaan is om deze grond te bouwen. Onderhavige figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan Kom Heeze 2015:



3. Bouwplan

3.1. Situatietekening

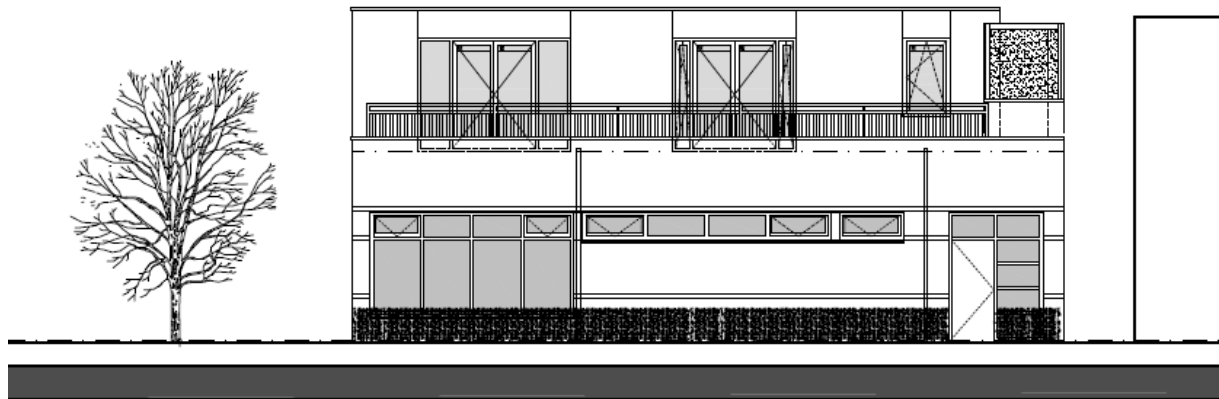
In onderstaande figuur is de nieuwe situatietekening van het bouwplan weergegeven.



SITUATIE

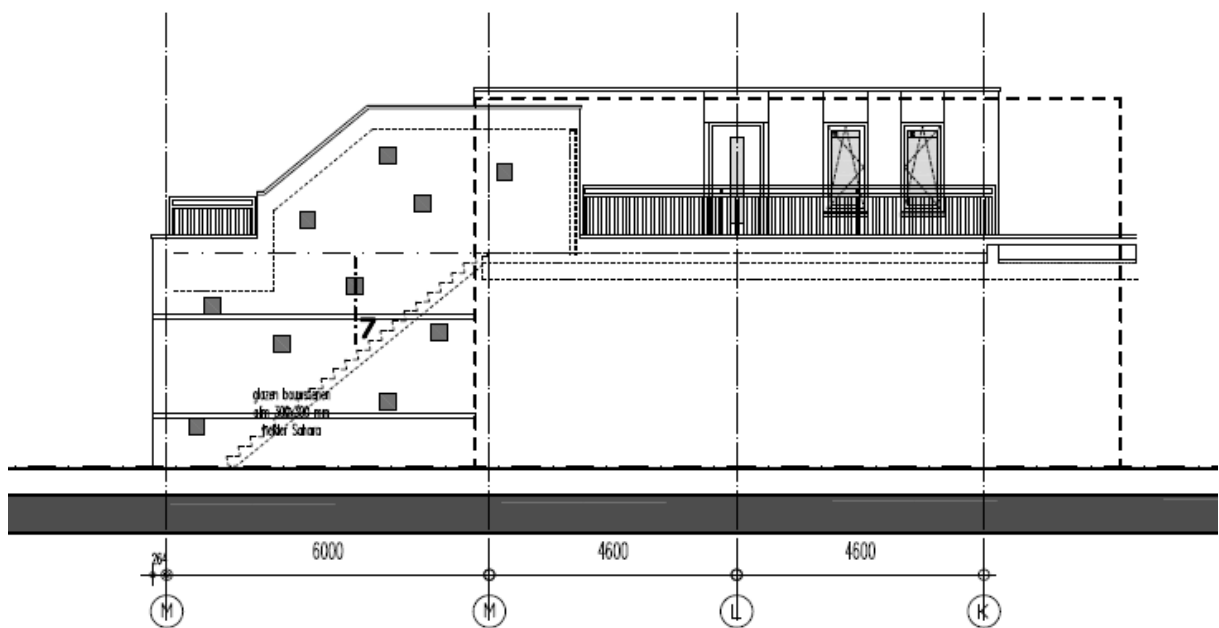
3.2. Geveltekeningen bouwplan

Zuidgevel nieuw



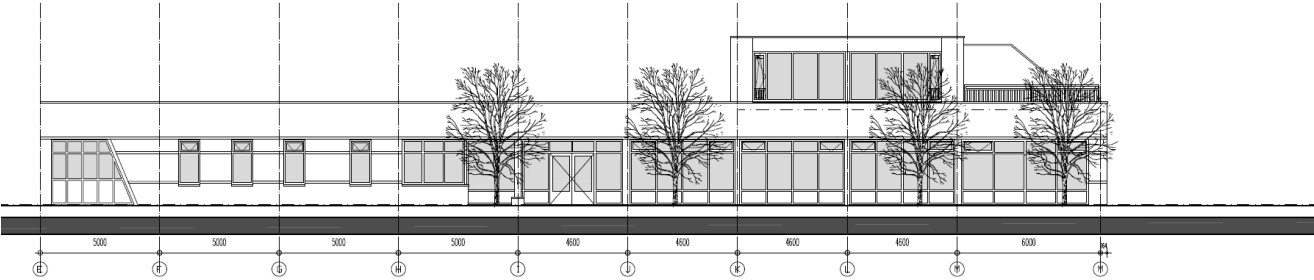
ZUIDGEVEL NIEUW

Oostgevel nieuw



OOST GEVEL NIEUW

Westgevel nieuw



WEST GEVEL NIEUW



4. Beoordeling

4.1. Stedenbouwkundige aspecten bedrijfswoning

Er bestaat planologisch geen bezwaar om 1 bedrijfswoning op de fitnessruimte te realiseren. Het betreft een herstelactie van een mogelijkheid die ruim 30 jaar in het bestemmingsplan Nieuwe Hoeven aanwezig is geweest. De verdieping die daarbij gecreëerd wordt, is al sinds het bestemmingsplan Nieuwe Hoeven toegestaan. Aan de maximaal toegestane hoogte (7 meter) is in de bestemmingsplannen Kom Heeze uit 2010 en Kom Heeze 2015 geen verandering aangebracht. Het beoogde bouwplan blijft binnen deze hoogte.

4.2. Stedenbouwkundige aspecten uitbreiding fitnessruimte

De gevraagde uitbreiding komt in lijn te liggen met het appartementencomplex dat naast de fitnessruimte is gebouwd. De nieuwe zuidgevel komt wat zuidelijker te liggen dan de entree van het appartementencomplex, maar minder zuidelijk dan de oostvleugel van het appartementencomplex. De uitbreiding is vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel bevonden.

4.3. Parkeren

Door de ontwikkeling is sprake van een minimale toename van verkeer en van de parkeerbehoefte. Bij de aanleg van het parkeerterrein is rekening gehouden met de parkeerbehoefte die de nog te realiseren bedrijfswoning met zich mee zou gaan brengen. Voor de uitbreiding van de fitnessruimte zouden extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd, echter een recent uitgevoerd parkeeronderzoek op onderhavige locatie heeft uitgewezen dat de parkeerdruk ter plaatse zodanig is dat alle parkeerplaatsen zelden allemaal bezet zijn. Gesteld kan daarom worden dat de uitbreiding van de fitnessruimte geen onoverkomelijke parkeerproblemen met zich meebrengt. Van de verplichting om voor de uitbreiding van de fitnessruimte extra parkeerplaatsen aan te leggen kan dan ook worden afgezien.

5. Conclusie

Het gevraagde bouwplan leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving.