

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Boxtel

Bestemmingsplan

"Cronenborg"



Projectnummer 02265.005

Datum: 23 januari 2014

Gemeente Boxtel

Bestemmingsplan

"Cronenborg"

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0757.BP05Cronenborg-OTW3
d.d. : 23-01-2013

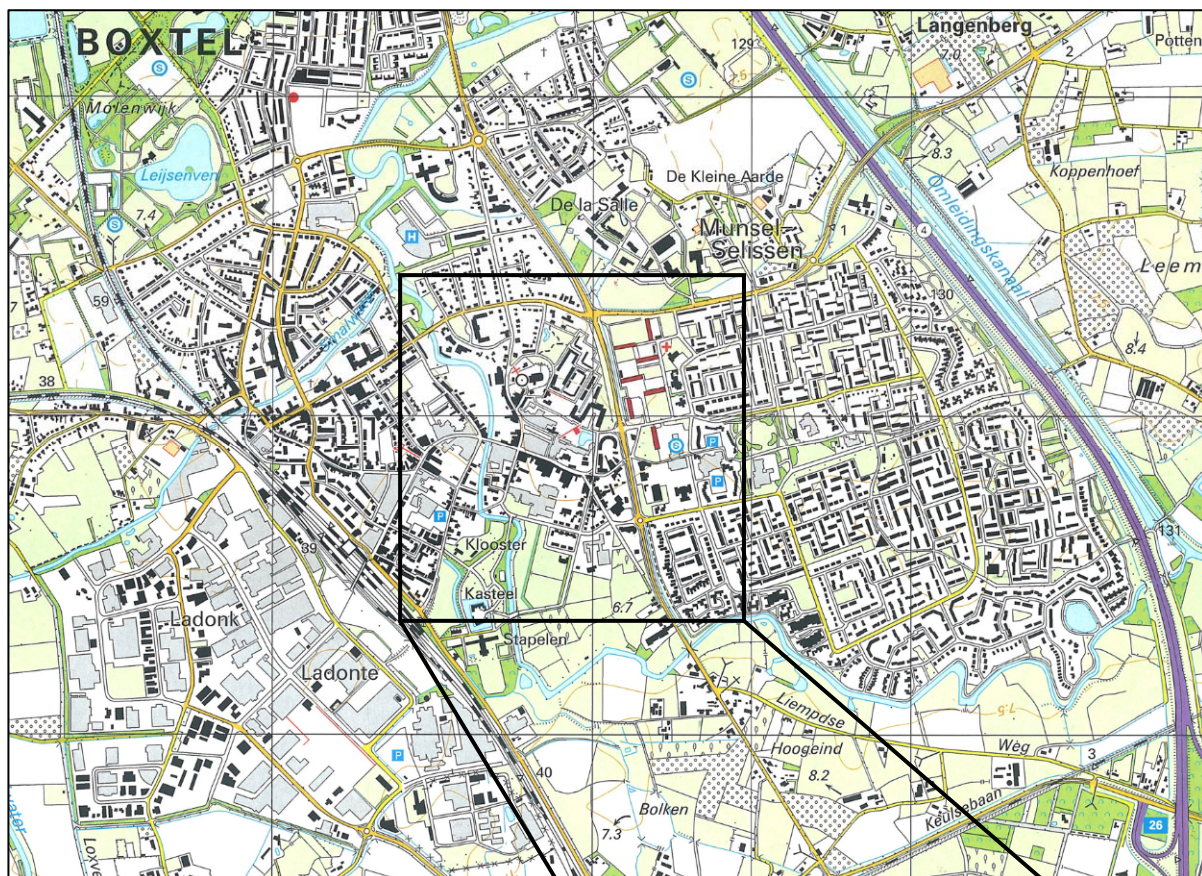
Auteur:	Mevr. ir. C.M. Muskens
Collegiale toets:	Dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status:	ontwerp

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Functionele structuur	10
2.4	Bestaande kwaliteiten	10
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Nationaal beleid	11
3.3	Provinciaal, regionaal en intergemeentelijk beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	PLANBESCHRIJVING	23
4.1	Stedenbouwkundige opzet	23
4.2	Beeldkwaliteit	24
4.3	Programma	25
4.4	Verkeer en parkeren	25
5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	27
5.1	Geluidhinder (wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï)	27
5.2	Bedrijven en milieuzonering	28
5.3	Bodem	28
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	29
5.5	Watertoets	32
5.6	Ecologie	35
5.7	Luchtkwaliteit	35
5.8	Externe veiligheid (inrichtingen en vervoer gevaarlijke stoffen)	36
5.9	Kabels, leidingen en straalpaden	36
5.10	Ladder duurzame verstedelijking	36
5.11	Milieu Effect Rapportage	37
6	JURIDISCHE PLANOPZET	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Opbouw van de regels	39
6.3	Bestemmingen	40
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43

8	OVERLEG EN INSPRAAK	45
8.1	Inleiding	45
8.2	Vooroverleg	45
8.3	Zienswijzen	45



Uitsnede topografische kaart ter plaatse van het plangebied. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005



De ligging van het plangebied in Boxtel is weergegeven met een rode contour.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Woonstichting Sint Joseph heeft de afgelopen jaren samen met Zorggroep Elde de woonzorgcomplexen Vinckenrode en Elisabethsdael ontwikkeld. Het betreft de eerste fase van herontwikkeling van het voormalige complex Emmaus aan de Mgr. Bekkersstraat die nodig was omdat de voormalige gebouwen van Emmaus niet meer voldeden aan de hedendaagse eisen. Tevens vormde de veranderende inzichten op het gebied van zorg en huisvesting van ouderen aanleiding voor herontwikkeling. In de nieuwbouw van Vinckenrode en Elisabethsdael zijn intramurale verzorgingsplaatsen gerealiseerd, een multifunctionele recreatie- en ontmoetingsruimte, ondersteunende functies, groepswooningen voor psychogeriatrische patiënten, en huurappartementen.

Onderdeel van de herontwikkeling vormt de realisatie van een derde woongebouw door Woonstichting Sint Joseph: Cronenborg. De ontwikkeling van Cronenborg vormt de tweede en afrondende fase. De stedenbouwkundige opzet van de totale herontwikkeling laat zich karakteriseren als een samenhangend ensemble van verschillende bouwvolumes en open ruimtes.

De ontwikkeling van Cronenborg kan niet worden gerealiseerd binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan "Centrum" van de gemeente Boxtel (1995). Om de nieuwbouw van Cronenborg mogelijk te maken dient een bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen de kern Boxtel, aan de oostelijke zijde van het centrum. Het plangebied is gelegen binnen de driehoek gevormd door het Zusterspad aan de westzijde, de Brederodeweg aan de oostzijde en het nieuwe plein van Vinckenrode en Elisabethsdael aan de zuidzijde. Het terrein ligt volledig braak. De bebouwing is reeds gesloopt en de beplanting is gerooid.

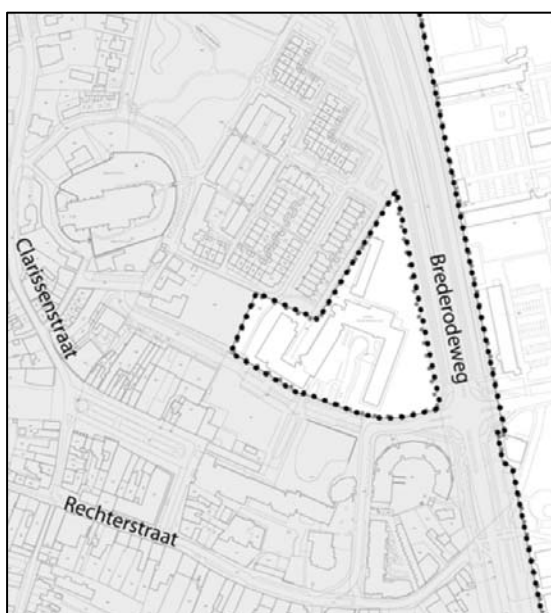
De ontwikkeling Cronenborg betreft het kadastraal perceel sectie K perceel 2587 te Boxtel. De plangrenzen van het bestemmingsplan worden gevormd door de grenzen van het kadastraal perceel.



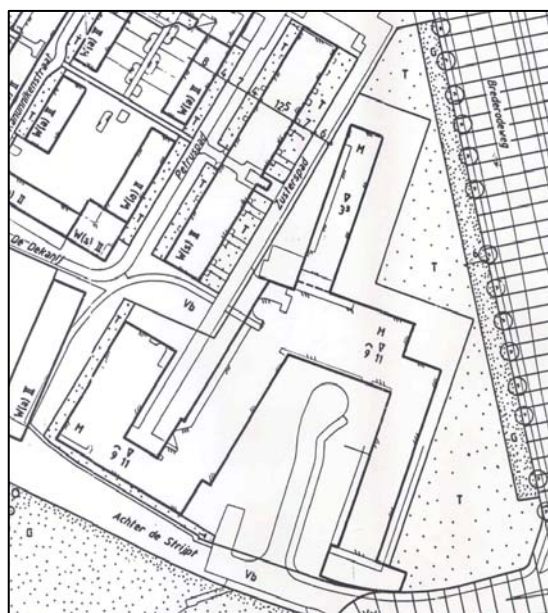
Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op 28 juni 2007 is het bestemmingsplan "Boxtel Centrum" vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel. Bij de keuze voor het plangebied van dit bestemmingsplan is er bewust voor gekozen om het voormalige complex Emmaus buiten het plangebied te laten. Dit is weergegeven op de onderstaande afbeelding. In 2008 is vervolgens voor de gebouwen Vinckenrode en Elisabethsdael een zelfstandige projectprocedure doorlopen. In mei 2008 heeft hierover besluitvorming plaatsgevonden. Voor het restant van het terrein, de noordelijke punt, is het voorgaande bestemmingsplan "Centrum" van kracht. Het bestemmingsplan "Centrum" zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 1995 en goedgekeurd door de Provincie op 18 juli 1995. Op de projectlocatie zijn de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Tuinen' van toepassing. De ligging van deze bestemmingen komt niet overeen met het nieuwe bouwplan. Daarnaast past het plan niet binnen het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. Een uitsnede van de verbeelding is hieronder weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan "Boxtel Centrum". Zichtbaar is de 'witte vlek' bij het plangebied.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Centrum" uit 2007 ter plaatse van het plangebied.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden in het kort de bestaande situatie beschreven van de omgeving en het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante ruimtelijke beleid van het rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieuhygiënische en planologische aspecten die relevant zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit de inspraak en het overleg.



Recente nieuwbouw Vinckenrode en Elisabethsdael



Braakliggend plangebied Cronenborg



Zusterspad

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het plangebied van Cronenborg is gelegen binnen de kern Boxtel, aan de oostelijke zijde van het centrum. Het plangebied is gelegen in de oksel van twee wegen, de Brederodeweg aan de oostelijke zijde en de Mgr. Bekkersstraat aan zuidelijke zijde. De Brederodeweg maakt deel uit van een belangrijke doorgaande route aan de oostflank van Boxtel. De Mgr. Bekkersstraat is een belangrijke entree van het centrumgebied vanaf de Brederodeweg.

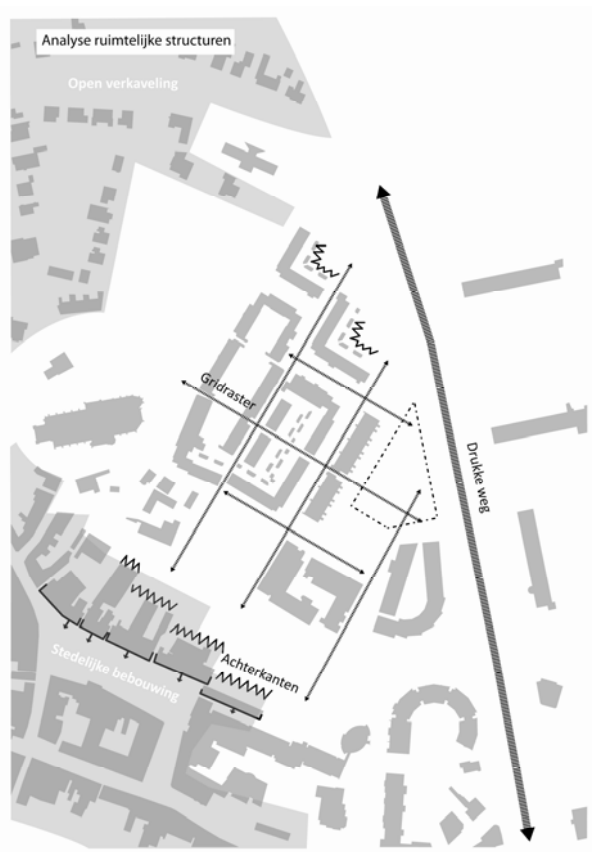
Het plangebied omvat momenteel een braakliggend terrein aan het Zusterspad, direct ten noorden van het nieuwe plein bij Vinckenrode en Elisabethsdael.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in een zeer gevarieerd gebied waar verschillende ruimtelijke structuren bij elkaar komen. De structuren sluiten nu veelal slecht op elkaar aan, waardoor rafelige achterkantsituaties ontstaan en conflicterende ruimtelijke elementen.

In het ruimtelijke beeld wordt de Mgr. Bekkersstraat overheerst door het vele parkeren dat aan de straat plaatsvindt. De bebouwing langs de straat is zeer divers, waardoor enige samenhang ontbreekt. Het zijn overwegend achterkantsituaties van bebouwing aan de Markt met erfafscheidingen die het ruimtelijk beeld bepalen. Het geheel leidt tot een rommelig en onsaamhangend beeld dat niet passend is bij de historische kwaliteiten van het centrum van Boxtel. De gemeente heeft de ambitie om deze achterkantsituatie op te heffen door de realisatie van nieuwe bebouwing die georiënteerd is op de Mgr. Bekkersstraat. Tevens zijn er plannen om ook de openbare ruimte opnieuw in te richten waarbij de Binnendommel terug komt in de Mgr. Bekkersstraat. Hiermee wordt een stukje cultuurhistorie teruggebracht en de kwaliteit van de Mgr. Bekkersstraat als entree van het centrum sterk wordt vergroot.

Het woongebied Duinendaal betreft een autoluwe wijk met parkeervoorzieningen langs de randen. De buurt heeft een zeer sterk grid met lange noordzuid lijnen en korte, meer informele oostwest lijnen. Binnen het centrum van Boxtel vormt het gebied een geheel eigen structuur. Hierdoor is de aansluiting op de omliggende structuren veelal matig. Met name aan de noordoostzijde, waar de parkeerplaatsen aan de Kloosterweide grenzen aan de Brederodeweg. De achterkantsituatie is afgeschermd van de Brederodeweg door een dichte beplanting van coniferen en sparren.



De Brederodeweg is een sterk lijnvormig element met dubbele bomenrij, dat de verschillende aangrenzende wijken doorsnijdt. Op deze manier etaleren de wijken zich aan de Brederodeweg. Het resultaat is een grote diversiteit aan bebouwing, daterend uit verschillende bouwperiodes met bijbehorende verschillende architectuurkenmerken. Ook ter plaatse van de kruising met de Mgr. Bekkersstraat is dit het geval. Hoge galerijflats uit de 60-er jaren staan naast het recent gerealiseerd appartementencomplex Princenlant van Alberts & Van Huut, de ronde bebouwing van Den Dries van architect Cees Dam en de nieuwbouw van Vinckenrode van Architectenburo Snijders en Van Stekelenburg. In combinatie met de achterkantsituatie van Duinendaal levert het een zeer contrastrijk en gevarieerd geheel op.

Binnen de diversiteit zijn er diverse ruimtelijke relaties en zichtlijnen aanwezig. Het betreft zichtlijnen naar de St. Petruskerk, de raadszaal en het gemeentehuis, Princenlant en de nieuwe toren van Vinckenrode. De ontwikkeling van Elisabethsdael en Vinckenrode is ook opgebouwd vanuit een spel van zichtlijnen. Deze kunnen verder versterkt worden bij de ontwikkeling van het onderhavige plangebied.

Groen en water

De groenstructuur laat dezelfde diversiteit zien als de ruimtelijke structuur. Belangrijke groenelementen in de directe omgeving van het plangebied zijn het Processiepark, de gemeentevijver, de boomgaard, het groen in de autoluwe woonstraten van Duinendaal en de dubbele bomenrij aan de Brederodeweg. Het plangebied zelf heeft geen beplanting meer, het betreft braakliggende grond.

Aan de Brederodeweg ligt een sloot met een watervoerende functie. Bij de ontwikkeling van Vinckenrode en Elisabethsdael is deze sloot verder doorgetrokken langs de Mgr. Bekkersstraat in een bergingsvijver. De bergingsvijver is gedimensioneerd voor de opvang van het regenwater ten behoeve van de gehele herontwikkeling van het Emmaus-terrein, inclusief Cronenborg. Tevens heeft de bergingsvijver een functie voor de vijver achter het gemeentehuis en voor de afvoer van hemelwater van het gebouw Den Dries. De bergingsvijver is middels een dam met overstortvoorziening aangesloten op het bestaande water langs de Brederodeweg. Op termijn kan er een mogelijke (functionele) verbinding worden gerealiseerd met de te realiseren Binnendommel in het gebied Achter 't Strijpt.

Verkeer en parkeren

Het plangebied is bereikbaar vanaf het Zusterspad. Dit is mogelijk vanaf de noordzijde (Kloosterweide) of vanaf de zuidzijde (Mgr. Bekkersstraat). Voor de ontsluiting van het parkeerterrein van Vinckenrode en Elisabethsdael is een verbinding gemaakt van het Zusterspad naar de Mgr. Bekkersstraat. Om het autoluwe karakter van Duinendaal te behouden is er een knip gelegd in het Zusterspad zodat er geen doorgaand verkeer mogelijk is.

Voor de woonzorgcomplexen Vinckenrode en Elisabethsdael is een parkeerterrein aangelegd. Het parkeerterrein voorziet in de parkeerbehoefte voor deze twee

gebouwen. Voor de ontwikkeling van Cronenborg moet op eigen terrein voorzien worden in de parkeerbehoefte.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied ligt zeer strategisch binnen Boxtel. Het ligt centraal in het centrumgebied, dicht bij winkels en voorzieningen en dicht bij het gemeentehuis. In de woonzorgcomplexen Vinckenrode en Elisabethsdael zijn voorzieningen aanwezig die ook toegankelijk en beschikbaar zijn voor de toekomstige bewoners van Cronenborg. Het betreft de zorgvoorzieningen, de recreatie- en ontmoetingsruimte met restaurant en diverse ondersteunende functies.

Duinendaal betreft een gemengd woongebied met grondgebonden woningen en appartementen. Met de realisatie van Vinckenrode en Elisabethsdael kent de directe omgeving van het plangebied veel woningen geschikt voor ouderen en/of mensen met een zorgvraag.

2.4 Bestaande kwaliteiten

Het plangebied omvat momenteel een braakliggend terrein aan het Zusterspad. De aanleunwoningen aan het Zusterspad die onderdeel vormden van het complex Emmaus zijn reeds gesloopt bij de ontwikkeling van Vinckenrode en Elisabethsdael. Tevens is de aanwezige beplanting gerooid en het terrein geëgaliseerd. Bestaande kwaliteiten zijn dan ook niet meer aanwezig binnen de plangrenzen van het plangebied. Kwaliteiten liggen in de directe omgevingen betreffen het woongebied Duinendaal, de groene bermen en bomenrijen aan de Brederodeweg, de recente nieuwbouw van Vinckenrode en Elisabethsdael (zowel qua beeldkwaliteit als qua voorzieningen) en de nabijheid van het centrum van Boxtel. E.e.a. zoals in de vorige paragrafen reeds beschreven.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De gemeente Boxtel heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief betreft een herstructureringsproject in bestaand stedelijk gebied. Het initiatief is als relatief kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De SVIR stelt expliciet dat het Rijk geen rol voor zich ziet weggelegd in het kader van binnenstedelijk bouwen. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze toelichting aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Volkel (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 114 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan worden geen windturbines van deze bouwhoogte mogelijk gemaakt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.3 Provinciaal, regionaal en intergemeentelijk beleid

Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2013

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en

gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

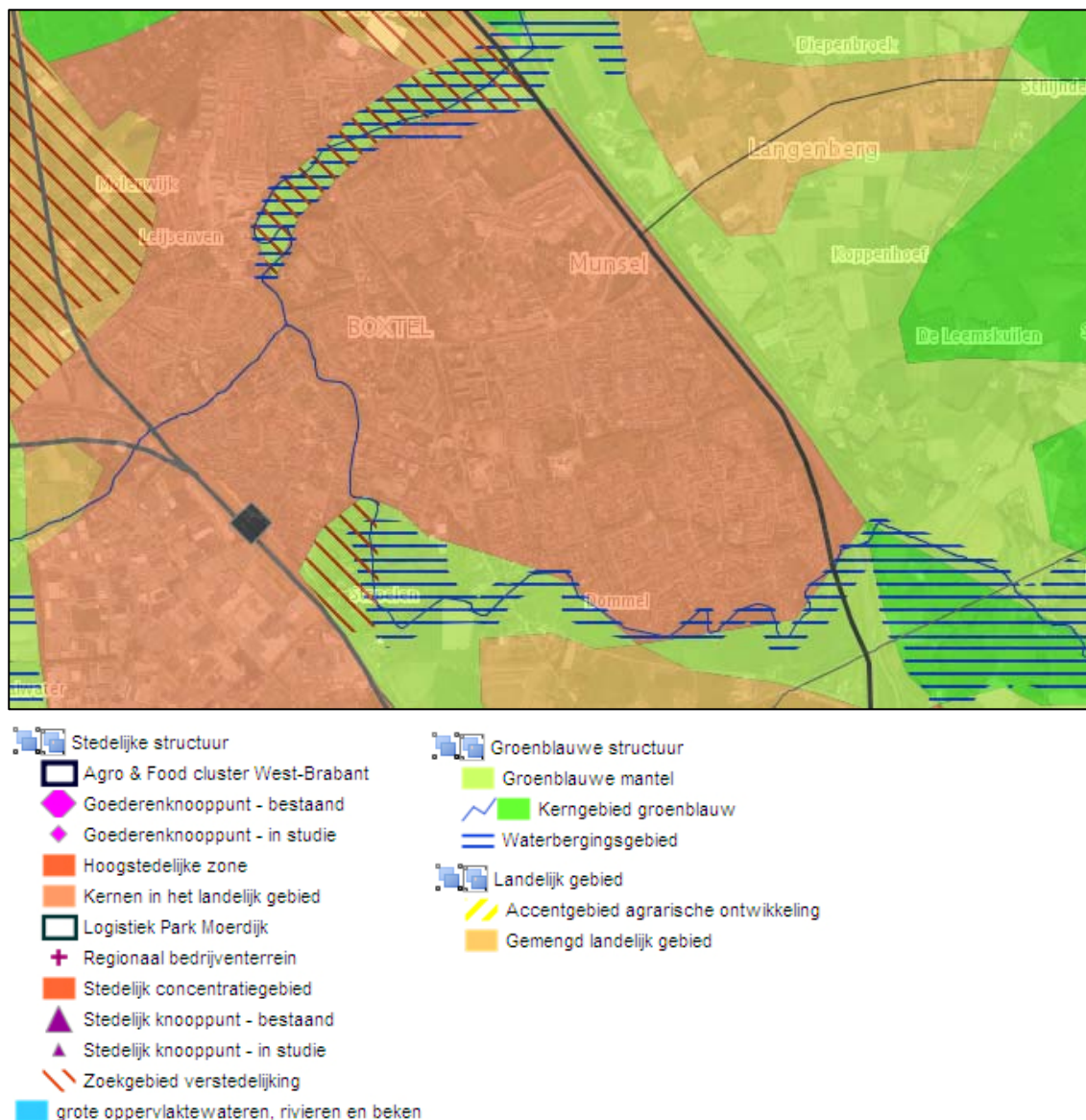
Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Boxtel geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Boxtel onder valt en waartoe het plangebied behoort, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen. De ontwikkeling van Cronenborg betreft een herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied in maat en schaal passend bij het centrum van Boxtel. De ontwikkeling geeft invulling aan de lokale woningbehoefte. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.



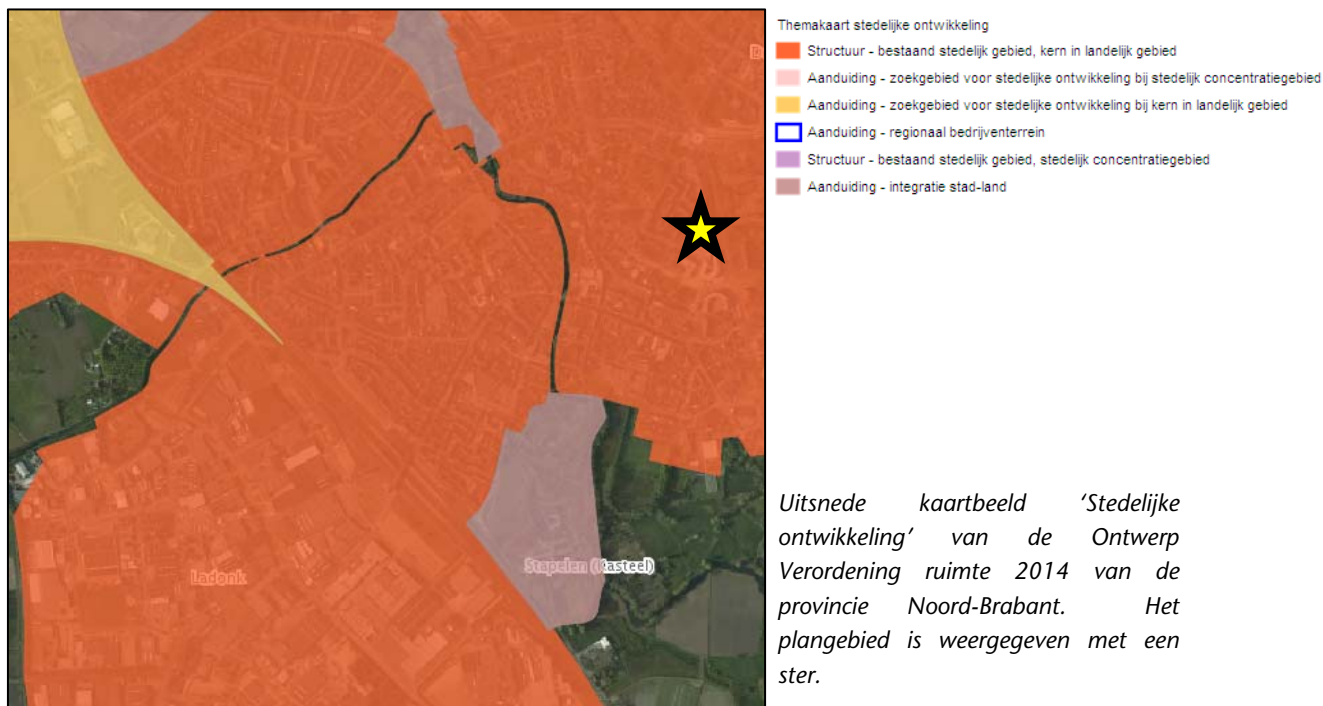
Uitsnede Structurenkaart. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010

Ontwerp Verordening ruimte 2014, 2013

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 11 mei 2012 is de Verordening ruimte 2012 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012. Op 2 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant de Ontwerp Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op basis van een evaluatie van de verordeningen van 2010, 2011 en 2012 hebben er redactionele wijzigingen plaatsgevonden en op basis van het nieuwe beleid uit de

SVRO hebben er eveneens inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden ten opzichte van de Verordening ruimte 2012.



Beoordeling

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 4.4 lid 1 onder a). In artikel 4.4 lid 1 onder a worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. De kern Boxtel waarin het plangebied gelegen is, is tevens binnen de Verordening ruimte aangeduid als 'kern in het landelijke gebied'. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik.

De ontwikkeling van het plan Cronenborg betreft een herstructureringsopgave waarbij 13 levensloopbestendige (huur-)appartementen voor medioren / senioren worden gerealiseerd, 4 patiowoningen en 27 zorgeenheden voor mensen met een verstandelijke beperking. De ontwikkeling is afgestemd op het regionaal ruimtelijk overleg en de beschikbare harde plancapaciteit en voldoet aan het gemeentelijk woningbouwbeleid, zoals aangegeven in de volgende paragraaf. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de Verordening ruimte.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels uit de Ontwerp Verordening ruimte 2014.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie: “Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in Het Groene Woud”

In 2009 is door de gemeenteraad de strategische visie van 2010 tot 2020 vastgesteld. De strategische visie is verwoord in zes ambities. Deze zes ambities zijn achtereenvolgens:

- Boxtel blijft voorop met duurzaamheid;
- Boxtel ontwikkelt toerisme en recreatie tot een volwaardige bedrijfstak;
- Boxtel versterkt zijn positie als werkgelegenheidsgemeente;
- Boxtel werkt aan een sterk centrum;
- Boxtel is ook in 2020 een prima woongemeente;
- Boxtel heeft een modern bestuur.

De strategische visie is uitgewerkt in verscheidene richtinggevende keuzes welke mede de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Boxtel bepalen.

Structuurvisie Boxtel 2011 (2011)

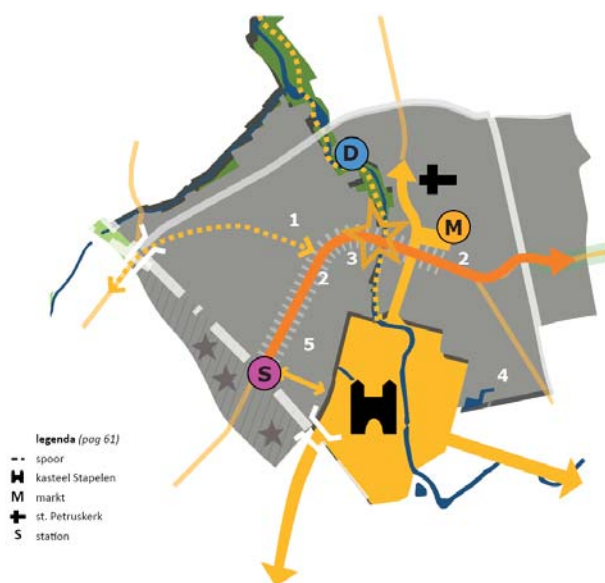
In juli 2011 is door de gemeente Boxtel de ‘Structuurvisie Boxtel 2011’ vastgesteld. De visie bestaat ten eerste uit een Atlas. Hierin wordt een inventarisatie van het huidige beleid gemaakt en een beschrijving van het huidige Boxtel gegeven. Vervolgens is een analyse gemaakt op vier integrale thema’s: wonen en leven, beleven, ondernemen en verbinden. Daarop volgend zijn een agenda, welke de belangrijkste vraagstukken bevat, en een bedrijfsplan gemaakt. De vier thema’s vormen de rode draad van de visie. In het thema ‘wonen en leven’ wordt een voorwaardenkaart voor aangenaam leven geschetst, in het thema ‘beleven’ wordt een troevenkaart van Boxtel gegeven, in het thema ‘ondernemen’ wordt een kanskaart voor vitaliteit geschetst en in het thema ‘verbinden’ wordt een vervlechtingskaart van duurzame relaties gegeven.

In de structuurvisie wordt de nadruk gelegd op de ligging van Boxtel en de omringende dorpen in het nationale landschap Het Groene Woud. Beide entiteiten zijn onmiskenbaar aan elkaar gekoppeld, het wonen en werken kunnen daar direct van profiteren. Ondanks de wenselijke verschillen tussen de bebouwde kommen en

het buitengebied, wordt juist ook gezocht naar overeenkomsten. Hierbij wil de gemeente Boxtel de omgeving niet grondig in aanzien veranderen, maar de bestaande sterke punten van de gemeente worden beter benut. Hiertoe worden in de structuurvisie onder andere een aantal concentratiegebieden aangegeven waar de voor de visie belangrijke projecten worden geplaatst.

Eén van die concentratiegebieden wordt gevormd door de 'Centrumknoop', waarvan het centrum van Boxtel de kern vormt. Tussen de Centrumknoop en andere knopen ontstaan diverse verbindingen. Soms is die verbinding een route, soms is het een nieuw gebied dat een koppeling legt tussen gebouwen of functies. Om de Centrumknoop ligt een gordel van bestaande wijken. Het Apollopad, Brederodeweg, De Dommel en het Smalwater meanderen door de gordel. Zij vormen de ruggengraat voor de groene openbare ruimte en leggen het contact tussen wonen, binnen en buiten.

In de structuurvisie wordt tevens geconstateerd dat de woonomgeving in Boxtel gevarieerd is. De opgave voor het woningaanbod is te komen tot meer differentiatie en variatie. Onder andere via het organiseren van goed verspreide zorgvoorzieningen. De woningvraag in Boxtel leidt niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot 'afronden' (met kleinschalige uitbreidingen) en 'inbreiden' en herstructureren.



Voor Centrum-Plus zijn de volgende richtinggevend kaders aangegeven:

1. het centrum (+) heeft de hoogste prioriteit bij het verbeteren van de beleving van Boxtel in totaliteit;
2. de ontwikkeling van de economische as (Ladonk – Station – Markt) en de cultuurhistorische as (Stapelen – kerk) worden expliciet met elkaar in verband gebracht;
3. de ontwikkeling van de Dommel, ook vanuit het oogpunt van belevingskwaliteit, wordt voortvarend doorgezet, met als nieuwe

- ontwikkelingslocatie de locatie waar de Dommel en de 2 assen elkaar kruisen (de Zwaansebrug en omgeving);
4. parkeeroplossingen op maaiveld worden ruimtelijk gekoppeld aan de ontwikkeling van de twee assen;
 5. in een nieuw centrumplan wordt deze ordening als uitgangspunt genomen; ook een beeldkwaliteitsplan maakt daarvan onderdeel uit.

Woonvisie 2010 – 2014 (2010)

De Woonvisie 2010-2014 is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 januari 2010. In de woonvisie wordt ingegaan op een aantal centrale thema's. Ten eerste is dit het thema nieuwbouw, waarbij wordt ingegaan op streefcijfers en doelgroepen van beleid. Ten tweede het thema de bestaande woningvoorraad. Het derde thema betreft het huisvesten van specifieke doelgroepen, dit is een belangrijk onderdeel in de woonopgave. Ten vierde het thema levensloopbestendigheid en leefbaarheid en ten vijfde het thema Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Tenslotte wordt ingegaan op de te maken locatiekeuzes en samenwerking.

Tot 2015 zal Boxtel 850 woningen aan de bestaande voorraad moeten toevoegen om de natuurlijke bevolkingsgroei te kunnen opvangen. Dit aantal is gebaseerd op de bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant, die verwacht dat de bevolkingsgroei van de laatste jaren tot en met 2020 doorzet. Boxtel zal dan rond de 30.825 inwoners tellen. Om de benodigde 850 woningen te kunnen bouwen, moet voldoende harde plancapaciteit worden gecreëerd. De nieuwe woningen moeten geschikt zijn voor starters en senioren, in de huur- en koopsector. Tevens wil Boxtel in beperkte omvang ook bouwen voor 'mensen van buiten'. Conform de Strategische Visie 'Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in het Groene Woud', zullen dan ook tot 2015 ongeveer 80 extra woningen worden gebouwd voor de 'kleine plus'.

In de Woonvisie wordt specifiek ingegaan op de huisvesting van senioren en van mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking. Als beleidsregel wordt aangegeven dat er in de toekomst, in beperkte omvang, appartementen gebouwd worden voor senioren. De gemeente Boxtel streeft ernaar om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen door het treffen van samenhangende voorzieningen. Hierbij gaat het dan onder meer om woonvoorzieningen, vervoersvoorzieningen, rolstoelvoorzieningen en hulp bij het huishouden. Daarnaast is ook de toegankelijkheid van de (woon)omgeving en de openbare ruimte van belang.

De wijze van huisvesten van mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking is al langer onderhevig aan veranderingen. Van intramurale instellingen naar groepswonen en van begeleid wonen tot zelfstandig wonen. Op dit moment worden allerlei initiatieven ontplooid die het gehandicapten mogelijk moeten maken om zoveel mogelijk zelfstandig in passende woonruimte te functioneren. Als beleidsregel heeft de gemeente Boxtel in de Woonvisie opgenomen: "bieden van ondersteuning en het meedenken over de juiste invulling en uitvoering van initiatieven met betrekking tot de huisvesting van mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking".

De ontwikkeling van Cronenborg geeft middels herstructurering invulling aan de behoefte aan woningen in de gemeente om de natuurlijke bevolkingsgroei te kunnen opvangen. De locatie is opgenomen in de Woonvisie als herstructureringslocatie ('Gebouw Y'). De ontwikkeling richt zich specifiek op de huisvesting van mediores / senioren en van mensen met een verstandelijke handicap. De ontwikkeling sluit hierbij aan op twee belangrijke beleidsuitgangspunten van de gemeente Boxtel. De locatie is zeer geschikt voor deze doelgroepen door de ligging nabij de zorgvoorzieningen die recent gerealiseerd zijn in Vinckenrode en Elisabethsdael en door de nabijheid van het centrum van Boxtel. In de bestemmingsplanregels is specifiek opgenomen dat een deel van het gebouw bestemd is voor een woonvorm ten behoeve van zorg. De ontwikkeling voldoet hiermee aan het gemeentelijk beleid.

Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel 2009-2015 (2009)

Duurzame ontwikkeling betekent voor Boxtel, zorgen voor een evenwichtige balans tussen de economische, sociale en milieuaspecten van activiteiten. Deze drie elementen staan in de begrippenlijst uitgelicht als de drie P's. Belangrijk hierin voor Boxtel is dat de natuur (Planet) een evenredig belang heeft met welvaart (Prosperity/Profit) en maatschappelijke aspecten (People). De gemeente gaat bij haar handelen altijd uit van gelijkheid en wederkerigheid. Daarnaast betekent duurzame ontwikkeling in Boxtel dat een gelijke of betere aarde ontstaat door het handelen binnen de gemeente. Het afwentelen van problemen naar de toekomst of een ander schaalniveau is daarom ook onwenselijk. De gemeente zal daarbij haar ambitieniveau in afstemming met de omgeving zo maximaal mogelijk proberen in te vullen.

In de nota wordt aangegeven dat het thema duurzaamheid in bestemmingsplannen wordt meegewogen. Dit kan onder andere door bepaalde activiteiten te weren en te zorgen voor een goede balans in natuurwaarden, waterbeheer, bodem- en luchtkwaliteit door regels op te nemen over bijvoorbeeld parkeergelegenheid, behoud van groen en voor het regelen van duurzame energie-installaties. In bestemmingsplannen wordt ook speciaal aandacht gevraagd voor cultureel erfgoed en cultuurhistorische waardevolle landschappen. Bestaand erfgoed en verdwenen erfgoed wordt door voorwaarden beschermd of hersteld.

De ontwikkeling van Cronenborg betreft een herstructurering van een locatie in het centrum van Boxtel waarbij de versterking van de (cultuur-)historische waarden van het centrum in ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit een bepalend uitgangspunt heeft gevormd. Binnen het stedelijke gebied geeft de ontwikkeling vorm aan een versterking van het centrum ten behoeve van de doelgroepen mediores / senioren en mensen met een verstandelijke beperking. Het geeft hiermee een bijdrage aan de duurzaamheidsdriehoek in het centrum.

Bomenbeleidsplan 'Beeldbepalend groen in de tijd' (2007)

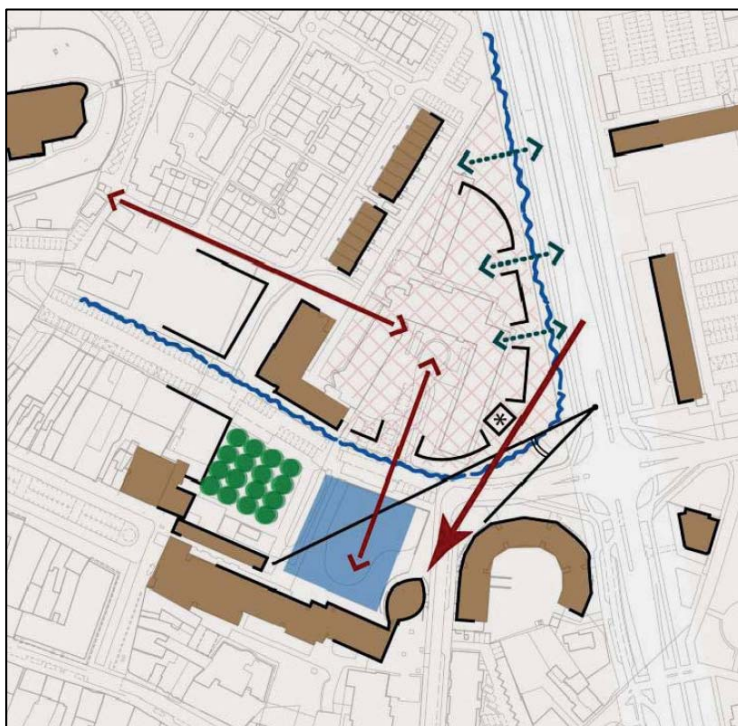
De gemeente Boxtel heeft in 2007 het Bomenbeleidsplan vastgesteld. Het bomenbeleid heeft als doel om de kwaliteit van de leefomgeving en de beeldkwaliteit in de gemeente te handhaven en te bevorderen. Het beleid is daarnaast gericht op een toename van de biodiversiteit, ecologische waarde en duurzaamheid. Het beleidsplan geeft richting aan de manier waarop de gemeente met de bomen

omgaat. Het beleid voor bomen sluit aan op aan de cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en architectonische waarde en houdt rekening met gebruikswaarde en toekomstige waarde. In het beleid wordt een hoofdboomstructuur onderscheiden die aansluit op de structuurlijnen uit de structuurvisie van de gemeente Boxtel. Daarnaast zijn er voor wijken en gebieden nevenstructuren bepaald en is per wijk een strategie voor het omgaan met bomen beschreven. Speciale aandacht is er voor het behoud van monumentale en bijzondere bomen.

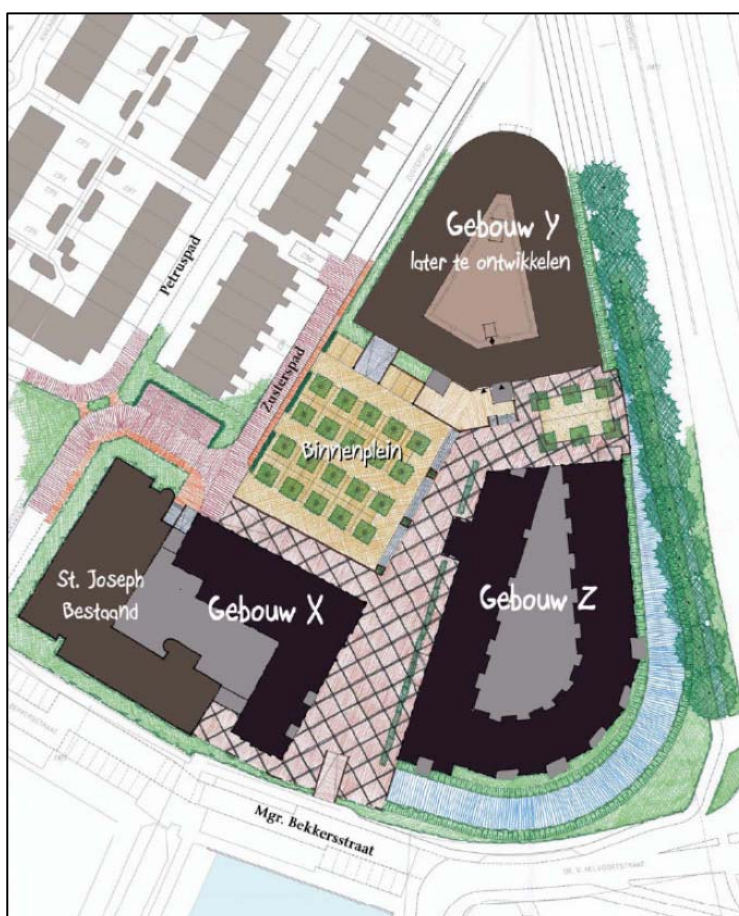
De Brederodeweg vormt onderdeel van de hoofdboomstructuur als onderdeel van structuurlijn Eindhovenseweg – Noord/Zuid as – Bosscheweg. Als streefbeeld voor de lange termijn wordt aangegeven: “dubbele rij bomen van de 1e grootte, waarbij de soort afhangt van de omgeving en groeiomstandigheden, waar de lijn het beekdallandschap kruist is er geen laanbeplanting”.

Voor het centrum wordt als algemene strategie ingezet op het behoud van alle aanwezige bomen, met speciale aandacht voor monumentale bomen. Op plaatsen waar zich groeiplaatsproblemen voordoen, zal geïnvesteerd worden in het boombestand. Sierbomen met veel vruchtval op den duur vervangen door soorten die geen of weinig vruchten dragen.

In onderhavig plangebied staan geen bomen. Het te realiseren bouwblok oriënteert zich op de Brederodeweg waarbij rekening is gehouden met de dubbele bomenrij door voldoende afstand aan te houden tussen de bomen en het gebouw.



Kaartbeeld stedenbouwkundige uitgangspunten



Totaalopzet voormalig Emmaus-terrein (Cronenborg – gebouw Y indicatief)

4 PLANBESCHRIJVING

Voor de herontwikkeling van het Emmaus-terrein zijn stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld (d.d. 27 juni 2006). Hierin wordt aangegeven dat het gebied ontwikkeld moet worden als onderdeel van het stedelijk weefsel van het centrum met een eigen identiteit als visitekaartje aan de Brederodeweg. Hierbij spelen enerzijds wandvorming naar de Brederodeweg en Mr. Bekkersstraat een belangrijke rol en anderzijds het open houden van de zichtlijn vanaf de Brederodeweg naar het gemeentehuis en de Raadszaal. Gezien de ligging en omvang van het project worden er hoge eisen gesteld aan de herontwikkeling. Deze ambitie heeft zowel met het ruimtelijk model van doen als de inpassing in het centrum, als met de beeldkwaliteit van de bebouwing.

4.1 Stedenbouwkundige opzet

Er is gekozen voor een opzet waarbij drie gebouwen gegroepeerd zijn om een centraal plein. Het plein zorgt voor een openheid en toegankelijkheid waarbij zichtlijnen in het gebied optimaal zijn benut. De maat en schaal van de drie bouwblokken is passend binnen de maat en schaal van bouwblokken in het centrum van Boxtel. De bouwblokken begeleiden de Brederodeweg en de Mgr. Bekkersstraat, waardoor er meer samenhang komt in de verschillende openbare ruimtes. Zo krijgt de ruimte achter het gemeentehuis met de raadszaal, de vijver en de boomgaard een duidelijke begrenzing en hiermee meer betekenis binnen het centrum van Boxtel. De zichtlijn vanaf de Brederodeweg is maximaal open gelaten en geeft, rijdende op de Brederodeweg, eerst zicht op de raadszaal, waarna de ruimte zich verbreedt en zicht geeft op de gehele ruimte van raadszaal, gemeentehuis, vijver en boomgaard. Het optimaliseren van de zichtlijn is hierbij samengegaan met de gewenste begeleiding van de aangrenzende openbare ruimten en het realiseren van een totale samenhang en compositie binnen het plan.

De situering van de bouwblokken en de vormgeving van de massa's is opgebouwd vanuit omliggende bebouwing en zichtlijnen. Met name de zichtlijnen vanaf de Brederodeweg naar de raadszaal en vanuit het plangebied naar het gemeentehuis en de St. Petruskerk zijn hierin opgenomen. Hiermee wordt een bijzonder stukje Boxtel toegevoegd aan het centrum dat zich met een eigen karakter voegt in het aanwezige stedelijk weefsel. Bouwhoogtes zijn gevarieerd binnen het plan, waarbij aangesloten wordt op bouwhoogtes in de omgeving en zorgt voor een versterking van de gewenste geleding van de bouwblokken. Door verspringingen in de rooilijn van de bouwblokken, de geleding van de gevels, het opnemen van accenten en door variatie in bouwhoogtes worden er geen massieve blokken gerealiseerd, maar ontstaat een levendig gevelbeeld dat passend is bij het centrum van Boxtel.

Inmiddels zijn de gebouwen Vinckenrode en Elisabethsdael gerealiseerd. Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van Cronenborg mogelijk, het derde en laatste gebouw van de herontwikkeling van het voormalige Emmaus-terrein.

De ontwikkeling van Cronenborg betreft de realisatie van een bouwblok dat aansluit op de gridstructuur van Duinendaal en tevens een afsluitend element vormt aan het plein bij Elisabethsdael en Vinckenrode. Binnen het bouwblok komen verschillende bouwhoogtes voor en zijn enkele accenten opgenomen. Het resulteert in een gedifferentieerd bouwblok dat reageert op de aansluiting op de woningen aan het Zusterspad, het plein bij Elisabethsdael en Vinckenrode en de Brederodeweg. Binnen het bouwblok zijn woningen georiënteerd op de Brederodeweg en op het plein.

De bebouwing wordt gerealiseerd in 2 bouwlagen aan de Brederodeweg en 4 bouwlagen aan het plein. Aan de zijde van het Zusterspad worden de hoek van de bebouwing die uit vier bouwlagen bestaat één verdieping lager gerealiseerd voor een passende aansluiting op de bestaande woningen aan het Zusterspad. De hoek op het plein wordt verbijzonderd met een kap voor een accent op het plein. In de bebouwing die uit twee bouwlagen bestaat worden vier patiowoningen gerealiseerd. De woningen zijn zodanig gebouwd dat de patio aan de westzijde wordt gesitueerd en de tweede bouwlaag aan de Brederodeweg. Hierdoor is sprake van een 'trap' in de bebouwing. Ter plaatse van de patiowoningen worden de erfafscheidingen 3,5 meter hoog, in afwijking van de in Boxtel gebruikelijke standaard van 2,5 meter. Deze hoogte is gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag. Door het hanteren van deze bouwhoogte ontstaat de voor een patiowoning kenmerkende besloten buitenruimte, zonder inkijk vanuit omliggende bebouwing.

4.2 Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing is het uitgangspunt om een sterke eenheid te realiseren die een schakel vormt tussen de nieuwbouw van Elisabethsdael en Vinckenrode en de wijk Duinendaal. Door een geleding van het bouwvolume en de maatvoering in de gevels wordt aansluiting gemaakt op de maat- en schaalverhoudingen in het centrum van Boxtel. In een ingetogen moderne architectuur met een traditionele materiaaltoepassing wordt een sterke eenheid gerealiseerd als afronding van Duinendaal aan de Brederodeweg. De ruimtelijke relaties die in het stedenbouwkundig plan worden gelegd, worden in de architectuur verder opgenomen en uitgewerkt.

Voor de beeldkwaliteit zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- ruimtelijke relaties met de omliggende structuren in de vormgeving van de bebouwing verder uitwerken;
- geleding van de bebouwing met verspringingen in de rooilijn, wisselende bouwhoogtes en vormgeving van accenten en entrees, het geheel in een harmonieuze samenhang;
- maat- en schaalverhoudingen in de gevels afstemmen op het centrum van Boxtel;

- alzijdige bouwblokken met oriëntatie op de openbare ruimte;
- bouwhoogte van twee en vierbouwlagen;
- accenten op hoek bij het Zusterpad en bij de beëindiging van zichtlijnen vormgeving als verbijzondering binnen de architectuur, eventueel met een beperkte extra bouwhoogte;
- ingetogen moderne architectuur met traditioneel materiaalgebruik (baksteen);
- verbijzonderingen in de gevel met bijzondere detailleringen en/of materiaaltoepassingen.

4.3 Programma

De te realiseren bouwmassa bestaat uit twee onderdelen. Aan de Brederodeweg worden, in de bebouwing van twee bouwlagen, in totaal 4 patiowoningen gerealiseerd. De oriëntatie van deze woningen is gericht op de Brederodeweg. Ten zuiden van deze woningen wordt het tweede deel van de bouwmassa gerealiseerd, welke bestaat uit vier bouwlagen met gestapelde woningen. Op de overgang tussen deze bouwmassa's wordt een gebouwgedeelte gepositioneerd waarin de berging en dagbestedingsruimte van zorgorganisatie Cello worden opgenomen. Aan de zijde van het plein worden in vier bouwlagen twee verschillende typen gestapelde woningen gerealiseerd. Ten eerste betreft dit 13 levensloopbestendige (huur-)appartementen op de derde en vierde bouwlaag en ten tweede 27 zorgeenheden voor mensen met een verstandelijke beperking. De levensloopbestendige (huur-)appartementen zijn 90 á 115 m² BVO en zijn geschikt voor medioren / senioren en mensen met een zorgvraag, gezien de situering nabij de zorgvoorzieningen van Vinckenrode en Elisabethsdael. De zorgeenheden voor mensen met een verstandelijke beperking betreffen studio's van 35 á 50 m² BVO met per verdieping een gezamenlijke huiskamer.

4.4 Verkeer en parkeren

Parkeren vindt op eigen terrein plaats aan de west- en noordzijde van het gebouw. Het parkeren is bereikbaar vanaf het Zusterspad, via de zuidzijde met aansluiting op de Mgr. Bekkersstraat. De bestaande afsluiting voor autoverkeer halverwege het Zusterspad zal worden verplaatst naar het noorden bij de Kloosterweide. Hiermee zijn de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk. Er worden geen afsluitende maatregelen, zoals het plaatsen van slagbomen, genomen. Het parkeren wordt op maaiveld opgelost, waarbij er sprake is van vier inritten, met aan weerszijden van de ontsluitingswegen parkeervakken. Het aantal van vier inritten op de parkeerplaats zorgt niet voor verkeersonveilige situaties, gezien het aantal parkeerplaatsen dat per inrit wordt ontsloten. Aan de twee noordelijke inritten van de parkeerplaats zijn slechts een paar parkeerplaatsen gelegen. Het bestaande wegprofiel van het Zusterpad is voldoende om de parkeerplaats te ontsluiten; het profiel kan tegemoetkomend verkeer verwerken. Het plan biedt ruimte voor 43 parkeerplaatsen. De navolgende tabel geeft aan dat hiermee voldaan kan worden aan de parkeernormen van de gemeente Boxtel.

De patiowoningen aan de Brederodeweg worden ontsloten via een aan te leggen trottoir van circa 1,20 meter breed dat tussen de woningen en de sloot wordt aangelegd. Dit trottoir is van voldoende breedte om een veilige ontsluiting te creëren.

	wooneenheden	parkeernorm	parkeerbehoefte
patiowoningen	4	1,5 ppl/won	6
appartementen	13	1,5 ppl/won	20,5
zorgeenheden	27	0,6 ppl / won	16,2
totaal			43



Indicatieve weergave gevelbeeld Cronenborg vanaf de Brederodeweg



Indicatieve weergave gevelbeeld Cronenborg vanaf het plein

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Geluidhinder (wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï)

Het plangebied is niet gelegen binnen een onderzoekszone voor railverkeerslawaaï en voor industrielawaaï. Ten aanzien van wegverkeerslawaaï is het plangebied gelegen in de onderzoekszone van de Brederodeweg. Onderzoek is uitgevoerd door Adviesbureau Van der Boom d.d. 12 november 2013 met het doel de geluidsbelasting te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld. Het rapport is in de bijlagen van deze toelichting bijgevoegd. De conclusies zijn onderstaand weergegeven.

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Boxtel binnen de geluidzone van de Brederodeweg en de Hendrik Verheeslaan. Het woongebouw ligt op ca. 21 meter uit de as van de Brederodeweg en op ca. 110 meter uit de as van de Hendrik Verheeslaan. Het woongebouw ligt ca. 110 van de Mgr. Bekkerstraat, dit is een 30 km weg zonder geluidzone. De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de gemeente Boxtel.

De geluidbelasting op de geluidbelaste gevels ten gevolge van de Brederodeweg bedraagt 50 - 58 dB, met aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee in de rekenpunten 1 - 6 en 10 overschreden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt door wegverkeer op de overige wegen niet overschreden.

Het treffen van maatregelen aan de weg is financieel niet haalbaar. Het plaatsen van een afscherming met een hoogte van 10,5 meter is stedenbouwkundig niet haalbaar. Voor de rekenpunten 1 - 6 en 10 dient een hogere waarde voor wegverkeer op de Brederodeweg te worden aangevraagd.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De hoogste geluidbelasting op de gevels van het appartementengebouw bedraagt 63 dB zonder aftrek voor alle wegen samen. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ bedraagt dan 30 dB.

Er zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig voor de gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB. T.b.v. de bouwaanvraag, nadat de tekeningen definitief zijn, dient een rapport te worden toegevoegd met de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen. Bij een geluidbelasting van 53 dB of minder is de minimum $G_{A,k}$ vereist van 20 dB. Voor deze gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die een belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.

5.3 Bodem

In opdracht van Woonstichting Sint Joseph heeft Royal Haskoning een bodemonderzoek uitgevoerd conform het onderzoeksprotocol NEN5740 ter plaatse van de onderzoekslocatie aangeduid als Y-locatie Emmaus terrein (*Verkennd bodemonderzoek Y-locatie Zusterspad te Boxtel, 3 mei 2010, Royal Haskoning*). Het onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoeksrapport zijn onderstaand aangegeven.

Toetsing aan Wet Bodembescherming

Uit het bodemonderzoek blijkt dat in bodemlaag waar zintuiglijk resten puin, baksteen, kolengruis of slakken zijn aangetroffen de stoffen kwik, lood en/of PAK licht verhoogd aanwezig zijn (>achtergrondwaarde, AW2000). De verhogingen zijn daarom te relateren aan de 'bodenvreemde' materialen in de bodem. In het grondwater overschrijden barium en molybdeen de streefwaarden. De overschrijdingen in de grond en het grondwater geven geen aanleiding voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Er is geen ernstig geval van bodemverontreiniging op de locatie aanwezig. Kosten voor sanering zijn op basis van deze resultaten daarom niet te verwachten.

Toetsing aan Besluit bodemkwaliteit

Uit de indicatieve toetsing aan de Regeling bodemkwaliteit blijkt dat het eventueel vrijkomende zand, leem en veen zowel bij toepassing als voor ontvangende bodem als klasse AW2000 kan worden beschouwd. Grond die hieraan voldoet (AW2000-grond) is op de onderzoekslocatie zonder restricties vrij toepasbaar. Voor het toepassen van de grond buiten de onderzoekslocatie kan mogelijk gebruik worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Boxtel. Indien de grond buiten de grenzen van deze bodemkwaliteitskaart wordt toegepast dient een partijkeuring te worden uitgevoerd. Indien men de locatie wil ophogen geldt dat op de onderzoekslocatie (ontvangende bodem) enkel AW2000-grond mag worden toegepast.

De vastgestelde bodemkwaliteit vormt milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor het toekomstige gebruik en de voorgenomen ontwikkelingen. De bodemkwaliteit vormt daarmee geen bezwaar voor het verlenen van de bouwvergunning.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Archeologie

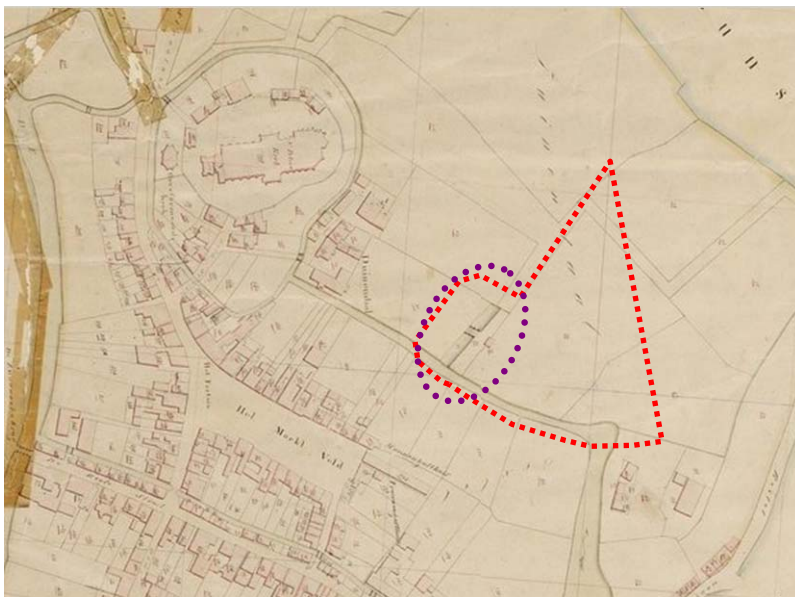
Archeologisch onderzoek

Er is voor onderhavig project een archeologisch onderzoek verricht (*"Boxtel (NB), Mgr. Bekkersstraat. Archeologisch vooronderzoek"*, ISSN 1572-3194-2006, 26 september 2006, Adviesbureau Bilan). De aanleiding voor dit onderzoek was de voorgenomen nieuwbouw op de locatie waarbij bodemverstorende activiteiten zullen plaatsvinden waardoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het archeologisch onderzoek richt zich op de voorgenomen herontwikkeling van het voormalige Emmaus-terrein. Het onderhavige plangebied van het project Cronenborg vormt het noordelijk deel van het onderzochte gebied. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

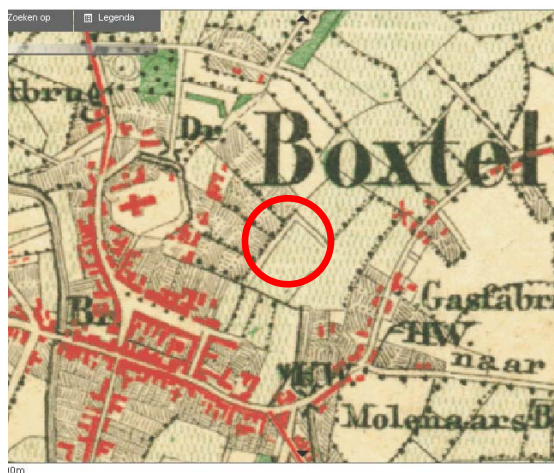
Doel van het onderzoek was het vaststellen van de archeologische verwachting van het plangebied. Dit onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek aangevuld met een karterend booronderzoek. Voorafgaand aan de veldfase waren de eisen waaraan het booronderzoek moest voldoen (vraagstelling, methode en werkwijze), vastgelegd in een Plan van Aanpak. Het veldonderzoek werd op 13 september 2006 uitgevoerd.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied zich bevindt op de overgang tussen een beekdal en een dekzandrug, al dan niet met oud-bouwlanddek, en daardoor een middelhoge archeologische trefkans heeft. Zowel in de directe als ruime omgeving van het plangebied is een groot aantal vondsten gedaan, die dateren uit uiteenlopende perioden, met name vanaf de bronstijd tot in de late Middeleeuwen. Deze vondsten concentreren zich in eerste instantie op de hogere delen van het landschap, de dekzandruggen, die het beekdal van de Dommel flankeren. Een dergelijke geomorfologische situatie, een hoge en droge ligging in de nabijheid van een waterloop, vormde een trekpleister voor de mens om er zich (al dan niet) tijdelijk te vestigen, en dit reeds vanaf de steentijden. Verwacht wordt echter dat de bodem in het plangebied, door zijn ligging op de overgang naar het beekdal, relatief vochtig is. In het plangebied liepen een of meerdere (inmiddels gedempte) afwateringsgreppels. Het plangebied bevindt zich evenwel in de directe nabijheid van de historische kern van Boxtel, waaronder net ten oosten van de Sint-Petruskerk, dat vermoedelijk de verblijfplaats was van de eerste heren van Boxtel (vanaf 1010). Voor zover bekend is het plangebied grotendeels onbebouwd gebleven tot in de tweede helft van de twintigste eeuw en had het lange tijd een agrarisch gebruik. Alleen in het westelijke deel was in ieder geval vanaf het begin van de negentiende eeuw bebouwing aanwezig. Verwacht wordt dat de huidige bebouwing in het plangebied reeds een deel van het bodemarchief heeft verstoord.

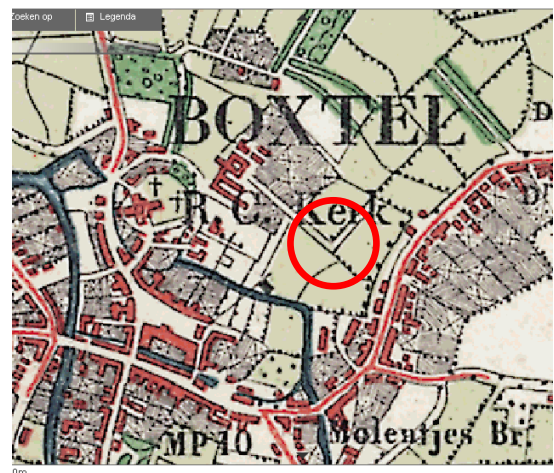
Niettemin kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden bewaard gebleven zijn in de onbebouwd gebleven delen van het plangebied. Afhankelijk van de gebruikte funderingsdiepte kunnen eveneens nog diepere grondsporen zoals paalkuilen en waterputten aangetroffen worden onder de huidige bebouwing.



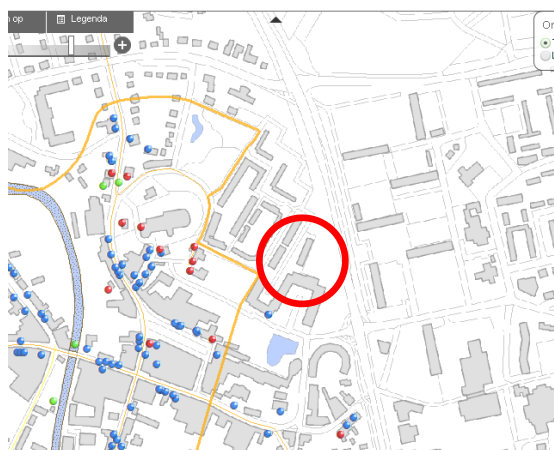
Het plangebied op het minuutplan van circa 1830, de bedoelde bebouwing is paars omcirkeld
(Bron: www.dewoonomgeving.nl)



Historische topografische kaart 1860 – 1869 met aanduiding plangebied (Bron: Provincie Noord-Brabant)



Historische topografische kaart 1900 – 1909 met aanduiding plangebied (Bron: Provincie Noord-Brabant)



Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 met aanduiding plangebied (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Uit het veldonderzoek bleek dat de bodem in het westelijke deel van het plangebied is afgetopt en vervolgens bedekt met een 70 tot 170 cm dik recent ophoogpakket. De aftopping van het profiel is waarschijnlijk het gevolg van de bouw van het verzorgingscentrum in de jaren zestig en zeventig. In het oostelijke deel is de oorspronkelijke beekeerdgrond nog (gedeeltelijk) aanwezig onder een 120 a 130 cm dik recent ophoogpakket. De bodem in dit deel van het plangebied wijst op natte omstandigheden, die niet gunstig zijn voor bewoning in het verleden. Langs de zuidgrens van het plangebied werd, in overeenstemming met de locatie op de negentiende-eeuwse kadastrale kaart, een opgevolde waterloop aangetroffen. Ter hoogte van de op de kadastrale kaart aangegeven oude bebouwing werd een kleine hoeveelheid bouw materiaal (baksteen en puin) aangetroffen, die zou kunnen wijzen op de slooprestanten en/of fundamenteën van deze bebouwing. Vanwege het type materiaal en de zeer beperkte omvang van de fragmenten kon dit materiaal echter niet gedateerd worden. In het ophoogpakket werd bijmenging van baksteen, puin, plastic, e.d. aangetroffen van o.a. de bouw van het verzorgingstehuis. Langs de zuidgrens van het plangebied werd in de opgevolde waterloop ook uitsluitend recent materiaal aangetroffen. Dit is in overeenstemming met het kaartmateriaal waaruit blijkt dat de loop in de twintigste eeuw is gedempt. Mogelijk bevinden zich in de oude waterlopen nog archeologisch interessante objecten, zoals scheepsrestanten, etc.. Deze werden bij het booronderzoek echter niet aangetroffen. De plannen voor de nieuwbouw zijn nog niet bekend. Door de sloopwerkzaamheden en bouw van een gebouw van de omvang van een verzorgingscentrum zal de bodem tot behoorlijke diepte worden verstoord, waardoor eventueel aanwezige archeologische waarden zeker verstoord zullen raken.

Doordat de huidige bebouwing een groot deel van het bodemprofiel in het plangebied sterk verstoord heeft, zullen echter de mogelijk aanwezige archeologische waarden in een groot deel van het plangebied verdwenen zijn. Uitzondering hierop wordt gevormd door de mogelijke restanten van de bebouwing, zoals deze aangegeven wordt op de negentiende-eeuwse kadastrale kaart. Daarnaast is vanwege de natte omstandigheden de onverstoorde, oostelijke rand van het plangebied in het verleden waarschijnlijk niet aantrekkelijk geweest voor bewoning.

Op basis van bovenstaande gegevens lijkt het niet waarschijnlijk dat er in het plangebied (nog) omvangrijke archeologische waarden aanwezig zijn. Enige aandacht verdient echter de bovengenoemde in het verleden bebouwde zone. Indien in dit deel van het terrein graafwerkzaamheden worden voorzien, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Voorgesteld wordt om ter plaatse een archeologische begeleiding uit te voeren. Voor de overige terreindelen wordt geen archeologisch onderzoek voorgesteld.

De aanwezigheid van archeologische resten of sporen op kan basis van het uitgevoerde onderzoek nooit geheel uitgesloten worden. Bij het aantreffen van archeologische vondsten of structuren, dient men, conform de Monumentenwet, hiervan binnen drie dagen melding te maken bij de bevoegde instanties.

Conclusie

Het archeologisch onderzoek stelt dat het niet waarschijnlijk is dat er in het plangebied (nog) omvangrijke archeologische waarden aanwezig zijn. Enige aandacht verdient echter de bovengenoemde in het verleden bebouwde zone; hier dient bij graafwerkzaamheden vooraf nader archeologisch onderzoek plaats te vinden. Voorgesteld wordt om ter plaatse een archeologische begeleiding uit te voeren. Aangezien het betreffende terrein echter de zuidwestelijke hoek betreft van de onderzoekslocatie en niet het plandeel van het project Cronenborg, is er voor onderhavig project geen nader archeologisch onderzoek of een archeologische bouwbegeleiding vereist.

5.4.2 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt direct ten noordoosten van het historische centrum van Boxtel. Op de historische kaarten van rond 1860 en 1900 is te zien dat het plangebied onderdeel vormde van de weidevelden rond het centrum. Het woonhuis dat op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 is aangeduid als onderdeel van de 'historische bouwkunst', betreft een inmiddels gesloopt pand aan de Mgr. Bekkersstraat dat is geïnventariseerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Voor het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aangegeven.

Bij de herontwikkeling van het Emmaus-terrein heeft de situering van het gebied nabij het centrum van Boxtel wel een belangrijk uitgangspunt gevormd voor de ruimtelijke ontwikkeling. Het betreft met name de situering van drie verschillende bouwblokken in een maat- en schaalverhouding passend bij het historische centrum, gebaseerd op zichtlijnen vanuit en naar de omgeving. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheid voor het terugbrengen van de Binnendommel aan de Mgr. Bekkersstraat. Tevens is de beeldkwaliteit van de bebouwing afgestemd op de kwaliteiten van het historische centrum van Boxtel. Hiermee vormt het project een toevoeging aan het centrum dat zich met een eigen karakter voegt in het aanwezige stedelijk weefsel. De cultuurhistorische waarden van het centrum hebben dan ook een belangrijk aspect gevormd in de planontwikkeling.

5.5 Watertoets

Voor de herontwikkeling van het Emmaus-terrein is een watertoets uitgevoerd. Deze watertoets gaat uit van de realisering van een bergingsvoorziening aan de Mgr. Bekkersstraat voor de opvang van regenwater ten behoeve van drie te realiseren gebouwen en de aanleg van een parkeerterrein en een plein. Inmiddels is de bergingsvoorziening gerealiseerd, zijn twee van de drie gebouwen gerealiseerd (Elisabethsdael en Vinckenrode) en is het parkeerterrein en het plein aangelegd. Tevens is op verzoek van de gemeente Boxtel de gemeentevijver aangesloten op de bergingsvoorziening. Het onderhavige project betreft de realisatie van het derde gebouw. De reeds aangelegde bergingsvoorziening is zo gedimensioneerd dat deze voorziet in de opvang van het regenwater van dit derde gebouw.

Onderzoek dimensionering bergingsvoorziening

Voor de dimensionering van de bergingsvoorziening is een rapport opgesteld (*Dimensionering bergingsvoorziening, 20 december 2006, Inpijn Blokpoel Ingenieursbureau*). Het rapport is een vervolg van de geohydrologische beschouwing die eerder door het bureau is opgesteld (*d.d. 25 augustus 2006*). In dit rapport is een inschatting gedaan omtrent de maximale grondwaterstand op de projectlocatie. Beide rapporten zijn als bijlage bijgevoegd. De conclusies uit de onderzoeksrapporten zijn hieronder weergegeven.

Uitgangspunten

Er moet, conform de richtlijnen van het waterschap, genoeg bergingscapaciteit zijn om de hoeveelheid neerslag die eens in de tien jaar valt, gedurende een periode van ca. 5 uur te bergen. Dit is 40 mm. Uitgaande van een totaal oppervlak aan bebouwing, verharding en binnenterreinen van 11.232 m², betekent dit dat de bergingscapaciteit circa 450 m³ groot dient te zijn.

Inpassing

Een eerdere versie van het inrichtingsplan voorzag in een uitbreiding van de bestaande watergang langs de Brederodeweg op het betreffende projectterrein. De grootte van deze bergingsvijver bedraagt ongeveer 600 m². Wanneer de watergang wordt uitgebreid kan het water echter niet geborgen worden, aangezien het direct in contact met open water zou komen.

Om die reden wordt door Inpijn-Blokpoel geadviseerd om te kiezen voor een bergingsvijver, die alleen via een gereguleerde afvoer aansluit op de watergang. Vanuit esthetisch oogpunt verdient het hiernaast de voorkeur om de beoogde bergingsvijver tot een zeker niveau permanent gevuld te houden. Het voorliggende inrichtingsplan is op dit advies aangepast.

Ervan uitgaand dat de gehele benodigde bergingscapaciteit in de beoogde vijver wordt gerealiseerd, dan dient een bergingshoogte beschikbaar te zijn van 0,75 m (600 m² / 450 m³). De wakende hoogte (verschil tussen peil c.q. hoogte van omringende gebied en maximale waterpeil) bedraagt 0,1 tot 0,2 m. De vijver dient verder dus dieper dan de genoemde maat van 0,75 m te zijn om permanent oppervlaktewater mogelijk te maken, dit is in totaal ongeveer 2 m diep. De afvoer van de vijver naar de watergang mag in dit geval maximaal 1,7 l/sec bedragen (maximaal debiet van 6 m³ / uur).

Wat betreft de vormgeving van de vijver kan zowel uit worden gegaan van twee flauwe taluds aan beide zijden, danwel een combinatie hiervan met een plasberm aan één zijde, die alleen in tijden van hevige regenval onder water komt te staan.

Risico's

Uitgaande van de aanleg van de bergingsvijver, kan maximaal een bui die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25) nog worden geborgen in de vijver, die dan wel "tot aan de rand" zal zijn gevuld. Een heviger bui of een frequenter buiverloop zal de vijver doen overstromen. Om overlast hiervan te voorkomen kan overwogen worden een noodoverloop met een groot afvoerdebiet aan te leggen.

Aanvullende briefadviezen

In een tweetal brieven heeft het bureau Inpijn-Blokpoel aanvullingen gegeven op het hiervoor besproken onderzoek en de berekening van de retentievoorziening. Beide brieven zijn als bijlage bijgevoegd.

Brief 28 september 2007

In de eerste brief (d.d. 28 september 2007) zijn de gevolgen doorgerekend van een bui met een herhalingstijd van 100 jaar ($T=100$; 5 uur). De eerdere berekening ging uit van een herhalingstijd van 10 jaar.

Uit de berekeningen blijkt dat er bij een bui die eens in de 100 jaar voorkomt overstort vanuit de bergingsvijver op de sloot zal plaatsvinden. Overstortend water dient echter zoveel mogelijk beperkt te worden omdat dan niet meer aan de bergingseis van bergen op eigen terrein wordt voldaan. In het briefadvies worden enkele aandachtspunten genoemd die de gevolgen kunnen verzachten:

- het verhogen van de bergende hoogte van de vijver;
- het vasthouden van water op de daken;
- het toepassen van vegetatiedaken.

Brief 10 december 2007

Dit briefadvies (d.d. 10 december 2007) is opgesteld naar aanleiding van het verzoek van de gemeente Boxtel om te onderzoeken wat de haalbaarheid is van het afvoeren van hemelwater vanuit de gemeentevijver naar de sloot langs de Brederodeweg via de toekomstige bergingsvijver van Emmaus. Hierover is contact gezocht met de heer Dörfel en Verstappen van de gemeente Boxtel en de heer Verhees van het waterschap De Dommel.

Hieruit is gebleken dat het waterschap de ambitie heeft dat de bergende voorziening zodanig wordt gedimensioneerd, dat hiermee het gehele toekomstige verharde oppervlak verwerkt kan worden, dus indien mogelijk niet alleen het meerdere oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Voor onderhavig project is bij de berekeningen van het eerste uitgegaan. Indien alleen wordt gedimensioneerd voor de toename van verharding, dan zo met ca. 100 m³ minder berging kunnen worden volstaan. Hiermee is de toekomstige voorziening dus enigszins overgedimensioneerd, waardoor bij toekomstige ontwikkelingen nog van deze restcapaciteit gebruik gemaakt zou kunnen worden.

In het briefadvies is een schematisch overzicht opgenomen dat laat zien dat een aansluiting van de gemeentevijver op de bergingsvijver van Emmaus mogelijk is. Op basis van de hoogteligging heeft de bergingsvijver (oppervlakte 600 m²) voldoende bufferende hoogte voor het op te vangen hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak in de nieuwe situatie ter plaatse van Emmaus. Indien de overstorthoogte wordt bereikt zal de bergingsvijver overstorten op de sloot.

Waterschap De Dommel heeft aangegeven dat de overstort die zal plaatsvinden bij een bui die eens in de 100 jaar plaatsvindt (zoals berekend in het vorige briefadvies), geen capaciteitsprobleem voor de sloot tot gevolg heeft. Extra overstortend water als gevolg van aankoppeling van andere locaties op de bergingsvijver kan een hogere

belasting betekenen voor de sloot. Dit is in het kader van dit onderzoek niet meegenomen.

Conclusie

Voor de realisatie van de eerste twee gebouwen op de voormalige Emmaus-locatie zijn het onderzoek, de berekening van de retentievoorziening, alsmede de aanvullende briefadviezen voorgelegd aan het waterschap De Dommel in het kader van de watertoets ten behoeve van de planologische procedure. Het waterschap heeft toentertijd aangegeven in te kunnen stemmen met de voorliggende plannen. De bergingsvijver is ook conform de onderzoeken gerealiseerd, inclusief de aansluiting van de gemeentevijver. Onderhavig project betreft de realisatie van het derde gebouw, waarin al was voorzien bij de dimensionering van de bergingsvoorziening.

5.6 Ecologie

De woningen aan het Zusterspad zijn reeds gesloopt en de beplanting is reeds gerooid. Het terrein is geëgaliseerd. Het gebied heeft hiermee geen natuurwaarden meer. Effecten van de ingreep op beschermde planten- en diersoorten worden dan ook niet verwacht.

5.7 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd,

die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10. De norm voor fijnstof (PM10) moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de norm voor NO2 uiterlijk 1 januari 2015. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van circa 13 reguliere appartementen en 27 appartementen ten behoeve van zorg. De nieuwbouw zal geen significante verkeersaantrekkende werking verzorgen. Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties fijnstof.

5.8 Externe veiligheid (inrichtingen en vervoer gevaarlijke stoffen)

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichting. Ook is er geen sprake van transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en leidingen.

5.9 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

5.10 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;

2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

In het onderhavige plan wordt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om te wonen in 13 reguliere huurappartementen, 4 patiowoningen en 27 onzelfstandige zorgwoningen. Deze ontwikkeling is opgenomen in de woonvisie van de gemeente Boxtel. Gesteld kan worden dat de behoefte aan deze functie is aangetoond. Het plangebied is daarnaast gelegen in bestaand stedelijk gebied. Aan de derde trede van de ladder heeft, gezien de toetsing aan de eerste twee tredes, niet te worden getoetst.

Conclusie

Het onderhavige initiatief voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

5.11 Milieu Effect Rapportage

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van Boxtel wordt de mogelijkheid geboden om een nieuw hoofdgebouw te realiseren met daarin 43 woningen. Het Deze ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het ontwikkelingsgerichte delen van plan liggen niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan onderzochte aspecten blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die een nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Hierbij is aangesloten op de bestaande gemeentelijke systematiek en de per 1 juli 2008 inwerking getreden Wro.

6.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de beoogde planontwikkeling. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Verkeer - Verblijfsgebied

Het gedeelte van het plangebied waarbinnen de parkeervoorzieningen zijn gepland heeft de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming zijn naast parkeervoorzieningen ook groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en gebouwen ten behoeve van openbaar nut mogelijk.

Wonen

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. In deze bestemming is een onderscheid gemaakt in twee delen van het hoofdgebouw. Het noordoostelijk deel van het hoofdgebouw is specifiek bestemd voor de realisatie van vier patiowoningen. Het zuidelijk deel van het hoofdgebouw is bestemd voor gestapelde bouw. Voor dit zuidelijke deel is een tweedeling gemaakt. Ten eerste worden hierin maximaal 13 reguliere gestapelde woningen mogelijk gemaakt. Ten tweede worden hier maximaal 27 woningen mogelijk gemaakt in een zorgwoonvorm. De zorgwoonvorm is gedefinieerd als:

- a. een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn;
- b. vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning / het gebouw kan een afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig zijn.

Op de verbeelding zijn de verschillende maximale bouwhoogtes aangegeven, gebaseerd op de stedenbouwkundige context en de aansluiting op omliggende bebouwing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Onder deze algemene regels zijn de bepalingen opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen. Daarnaast is de bepaling 'uitsluiting aanvullende werking bouwverordening' opgenomen.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

Algemene gebruiksregels

Dit betreft de algemene regel, dat het verboden is om gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning tot afwijken te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan, zoals bijvoorbeeld het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen, het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het

afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Cronenborg'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Woonstichting Sint Joseph is voornemens om het plan Cronenborg te realiseren met maximaal 13 reguliere huurappartementen, 4 patiowoningen en maximaal 27 appartementen ten behoeve van zorg. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling hebben de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst opgesteld waarin (financiële) afspraken zijn vastgesteld over het project. Met het sluiten van een overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven (afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening). Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Voor de ontwikkeling is in het kader van de realisatie van de gebouwen Vinckenrode en Elisabethsdael overleg geweest met het betrokken Waterschapsbestuur. Realisatie van Cronenborg was reeds voorzien in de planontwikkeling. Het nogmaals voeren van vooroverleg met het Waterschap over de ontwikkeling wordt dan ook als niet nodig beschouwd.

Met de ontwikkeling zijn geen provinciale belangen in het geding. Vooroverleg met de provincie over ontwikkeling wordt dan ook als niet nodig beschouwd.

8.3 Zienswijzen

--PM--

