

Ag. nr.: 12

Reg. nr.: BP15.00160

Datum: 12-05-15

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Cronenburg

Status

Besluitvormend

Voorstel

Het bestemmingsplan Cronenburg vast te stellen.

Inleiding

Woningstichting Sint Joseph heeft afgelopen jaren samen met Zorggroep Elde de woonzorgcomplexen Vinckenrode en Elisabethdael gerealiseerd. In het project worden 13 appartementen, 4 patiowoningen en 27 zorgeenheden gerealiseerd. Omdat het project niet past binnen het geldende bestemmingsplan Centrum (1995), is voor het project een coördinatieprocedure. In de coördinatieprocedure zijn het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en de ontheffing Hogere grenswaarde Wet geluidhinder meegenomen. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbesluiten omgevingsvergunning en ontheffing Hogere grenswaarden hebben van 6 februari 2015 tot 19 maart 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

De realisatie van 13 appartementen, 4 patiowoningen en 27 zorgeenheden.

Argumenten

1.1. Het project vormt de laatste fase van de herontwikkeling van Emmaus.

Het bejaardenhuis Emmaus zou na sloop vervangen worden door een gezamenlijk project van Elde en St. Joseph. Voor het gebied is een stedenbouwkundige visie opgezet die uitgangspunt is geweest voor de herinrichting. De visie gaat er van uit dat er op het terrein drie nieuwbouwprojecten gerealiseerd zouden worden met de werknaam gebouw X, gebouw Y en gebouw Z. Gebouwen X en Z zijn direct na de sloop gerealiseerd. Voor de Y locatie bestond nog geen concreet plan. Inmiddels is dit wel het geval en is plan Cronenburg gecoördineerd in procedure gebracht. De coördinatie bestaat uit het in 1 procedure verwerken van de omgevingsvergunning, het bestemmingsplan en ontheffing Wet geluidhinder hogere grenswaarde.

Het project bestaat uit het realiseren van 13 appartementen, 4 patiowoningen en 27 zorgeenheden ten behoeve van Cello.

Ag. nr.: 12

Reg. nr.: BP15.00160

1.2. Het project is ruimtelijk aanvaardbaar.

Vanwege de destijds nog onbekende ontwikkelingen is het hele Emmaus gebied buiten het toen nieuwe bestemmingsplan Centrum gelaten. Voor de nieuwe invulling van het terrein is een stedenbouwkundige visie ontwikkeld en voor de projecten zouden op maat gemaakte procedures gevolgd worden. Als gevolg hiervan ligt het gebied in het oude maar nog geldend bestemmingsplan 'Centrum'. In dat bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Tuinen'. De in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken komen niet overeen met het project dat nu voor ligt. Het past wel binnen de opgestelde stedenbouwkundige visie, Voor de op maat gemaakte procedure is de coördinatie procedure gekozen. Het gebied is gelegen binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Centrum' en daarbij bestemd tot 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Tuinen'. De in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken komen niet overeen met het project dat nu voor ligt. Het project is ruimtelijk gezien aanvaardbaar.

1.3. Het project is milieu hygiënisch inpasbaar

Voor het project dient een Ontheffing hogere grenswaarde Wet geluidhinder verleend te worden. Aan de gebouwen kunnen zodanige voorzieningen getroffen worden dat voldaan wordt aan de vastgestelde normen binnenshuis. Verder zijn de waarden zodanig dat gesproken kan worden van een aanvaardbaar woonklimaat Dit blijkt ook uit het akoestisch rapport.

1.4 Keuze coördinatieprocedure

Door te kiezen voor een coördinatieprocedure, lopen de procedures voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijk op. Voordeel is dat er dan slechts één rechtsgang is, namelijk die van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.5 Anterieure overeenkomst

De gemeente maakt kosten die zij op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de initiatiefnemer kunnen verhalen. De gemeente dient bij het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning tevens te besluiten tot de vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anders is verzekerd. Met Woningstichting Sint Joseph is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal verzekerd is.

Kanttekeningen

Tijdens de bouw zullen bewoners in de directe omgeving en gebruikers van de Brederodeweg overlast ondervinden.

Ag. nr.: 12

Reg. nr.: BP15.00160

Uitvoering en planning

Het bestemmingsplan Cronenburg en de te coördineren omgevingsvergunning zullen worden gepubliceerd in de Staatscourant en in de gemeentelijke pagina van de plaatselijke weekbladen en voor 6 weken ter inzage gelegd. Digitaal zijn de plannen te bezichtigen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. (NL.IMRO.0757.BP05Cronenburg-VST1). Na vaststelling kan uw college de benodigde omgevingsvergunning verlenen en wordt het bestemmingsplan tezamen met die vergunning gepubliceerd in de Staatscourant en in de gemeentelijke pagina van de plaatselijke weekbladen en voor 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen zowel het bestemmingsplan als de mee gecoördineerde besluiten bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

De plannen hebben op gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiën

Voor het project is en anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal verzekerd is.

Burgerparticipatie

-

Duurzaamheid

De woningen dienen een gemiddelde GPOR score van minimaal 7,5 te halen waarvan minimaal 7 op het thema energie. Verder dient voldaan te worden aan de ambities vastgelegd in het prestatiecontract met de woonstichting

Werkgelegenheid

-

Boxtel, 07-04-15

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,
drs. J.K. Fraanje

de burgemeester,
M. Buijs

Ag. nr.: 12

Reg. nr.: BP15.00160

Bijlagen

- 1a. Bestemmingsplan Cronenborg (ontwerp) Toelichting
- 1b. Bestemmingsplan Cronenborg (ontwerp) Regels
- 1c. Bestemmingsplan Cronenborg (ontwerp) Verbeelding
- 2a. Cronenborg situatietekening (ter kennisname)
- 2b. Cronenborg geveltekeningen (ter kennisname)
- 3 Besluit ontheffing hogere waarde Wet geluidhinder

Ter inzage

- 1. -

Contactpersoon

M. Snellen, hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, msn@boxtel.nl, (0411) 65 52 76.

Ag. nr.: 12

Reg. nr.: BP15.00160

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

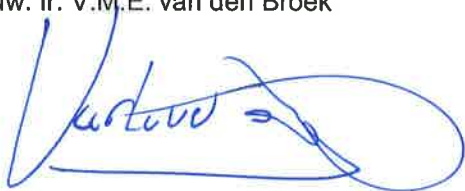
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 07-04-15;

Besluit

Het bestemmingsplan Cronenborg vast te stellen

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 12-05-15;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,
Mw. Ir. V.M.E. van den Broek



de voorzitter,
M. Buijs



