

Ag. nr.: 12

Reg. nr.: BP14.00604

Datum: 16-12-14

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan waarbij de bestemming van het kantoor Baroniestraat 54 zodanig gewijzigd wordt dat het pand verbouwd en gebruikt kan worden voor een kleinschalige zorginstelling met dienstwoning.

Status

Besluitvormend

Voorstel

Het bestemmingsplan Baroniestraat 54 ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Woonstichting St.Joseph wil verhuizen naar een ander pand en hun bestaande kantoor aan de Baroniestraat geschikt maken voor bewoning door dementerende ouderen inclusief een dienstwoning, volgens de "herbergier zorgformule". Het gedeelte van het kantoor aan de Breukelsestraat blijft vooralsnog de bestemming Kantoor behouden. Voor het nieuwe gebruik zal het pand verbouwd en vergroot moeten worden. Omdat het nieuwe gebruik strijdig is met de geldende bestemming Kantoor dient er een nieuwe bestemming Wonen opgenomen te worden.

Beoogd effect

De verbouw en uitbreiding van het pand Baroniestraat 54 mogelijk te maken voor vestiging van een kleinschalige zorginstelling met dienstwoning.

Argumenten

Blijkens de uitgebrachte onderzoeken/adviezen wordt (o.a. door het treffen van maatregelen) voldaan aan alle wettelijke vereisten. Het gewenste gebruik is passend binnen de bestaande (woon)wijk. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er is sprake van een voor Boxtel gewenste nieuwe kleinschalige woon/verzorgingsvorm.

Eventuele leegstand van het pand dient te worden voorkomen. Zeker in combinatie met de langdurige leegstand van het industriepand tegenover het kantoor, zou dat tot een verloedering van de hele buurt kunnen leiden.

Kanttekeningen

De locatie is niet de meest voor de hand liggende voor huisvesting van dementerende ouderen. De directe omgeving is voor de bewoners niet echt uitnodigend om te verblijven, bij een calamiteit op het spoor zijn de bewoners kwetsbaar en in het kader van de Wet geluidhinder dienen vergaande voorzieningen getroffen te worden aan het gebouw.

Ag. nr.: 12

Reg. nr.: BP14.00604

Uitvoering en planning

Daags na vaststelling van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden verleend, waarna beide plannen nogmaals 6 weken ter inzage worden gelegd in het kader van de bezwaarprocedure.

Communicatie

Zowel het vaststellen van het bestemmingsplan als het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning worden gepubliceerd. Men kan daartegen beroep indienen bij de Raad van State als aangetoond kan worden dat men niet in staat is geweest een zienswijze in te dienen.

Financiën

Via een anterieure overeenkomst is geregeld dat de kosten voor rekening komen van de ontwikkelaar.

Burgerparticipatie

De plannen zijn door de Woonstichting in samenwerking met de gemeente en de toekomstige gebruiker de BV Drie Notenboomen gepresenteerd aan de buurt en op de plannen werd instemmend gereageerd.

Duurzaamheid

In de anterieure overeenkomst is geregeld dat de nieuwbouw een gemiddelde energieprestatie(GPR) score van 7,5 dient te behalen, waarvan minimaal 7 op het thema energie. Voor het overige dient voldaan te worden aan de ambitie die is vastgelegd in het prestatiecontract met St.Joseph. Door het nieuwe gebruik zal de buurt aantrekkelijker worden om in te wonen en te leven.

Werkgelegenheid

Er zal een beheerder en verzorgend personeel aangesteld worden.

Boxtel, 18-11-14

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

de burgemeester,
M. Buijs

Bijlagen

1. Het digitale bestemmingsplan
www.ruimtelijkeplannen.nl
(NL>IMRO.0757.BP05Baroniestr54-OTW1)
2. Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder

Ag. nr.: 12

Reg. nr.: BP14.00604

3. Advies brandweer m.b.t. externe veiligheid

Ter inzage

1. N.v.t.

Contactpersoon

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

Ag. nr.: 12
Reg. nr.: BP14.00604

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18-11-2014;

Besluit

het bestemmingsplan Baroniestraat 54 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 16-12-14;

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



de voorzitter,
M. Buijs



