

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststellen beleid
Onderwerp	: Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte
Datum college	: 3 december 2024
Portefeuillehouder	: Wethouder Maarten Jilisen
Team	: Projectenbureau ruimte/vastgoed
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2025-R-4
Datum raad	: 6 februari 2025
Agendapunt raad	: 14

Samenvatting

Het “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte – aanvulling op Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer (vastgesteld d.d. 13 juni 2024)” (*hierna: “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte”*) betreft een aanvulling op het globaal toetsingskader voor de buitenruimte van de planlocatie Health Campus Boxmeer (deelgebieden 1C, 1D en deels 1A) dat is opgenomen in het “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer (vastgesteld d.d. 13 juni 2024)”.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. het “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte” vast te stellen;
2. het “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte” op te nemen als aanvullende bijlage in de Welstandsnota Land van Cuijk 2024.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

In het “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer (vastgesteld d.d. 13 juni 2024)” is, naast de opgenomen toetsingscriteria voor de bebouwing, een globaal toetsingskader voor de buitenruimte beschreven. Dit globaal toetsingskader geeft te weinig inhoudelijk richting waarmee gekomen kan worden tot een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de buitenruimte van de Health Campus Boxmeer (deelgebieden 1C, 1D en deels 1A). Er wordt nog te weinig een duidelijk beeld geschetst van het beoogde eindresultaat.

In het “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte” zijn specifieke (aanvullende) toetsingscriteria voor de buitenruimte alsnog opgenomen.

De volgende stap in de procedure wordt nu gevolgd met de vaststelling van het ontwerp “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte”.



Welk resultaat willen we bereiken?

Het vaststellen van het “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte”. Na de vaststelling van dit Beeldkwaliteitplan, maakt het onderdeel uit van de Welstandsnota Land van Cuijk 2024 en zullen alle nieuwe ontwikkelingen binnen het gebied Health Campus Boxmeer aan dit Beeldkwaliteitplan getoetst worden, evenals aan het op 13 juni 2024 vastgestelde Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer.

Hoe zag het voortraject eruit?

Vaststelling “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer”

Op 13 juni 2024 is het “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer” vastgesteld. In dit Beeldkwaliteitplan was al aangekondigd dat aanvullende specifieke toetsingscriteria voor de buitenruimte, in de vorm van een voorontwerp Inrichtingsplan, opgenomen zullen worden. De naamgeving ‘voorontwerp Inrichtingsplan’ zal tot onduidelijkheden leiden (o.a. wat betreft de juridische status) vandaar dat is besloten om deze aanvulling “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte” te noemen.

Inspiraakprocedure ontwerp “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte”

Het “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte” is door het college op 8 oktober 2024 vrijgegeven om als ontwerp Beeldkwaliteitplan ter inzage te worden gelegd, gedurende zes weken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

- 1.1 *Vaststellen van het Beeldkwaliteitplan*
De gemeenteraad besluit over de kaders van de ruimtelijke kwaliteit en welstand. De gemeenteraad is bevoegd om het toetsingskader, voor het voeren van een welstandbeleid, vast te leggen. Het vaststellen van deze kaders in het Beeldkwaliteitplan is dan ook voorbehouden aan de gemeenteraad. Als een bestaand kader aanpassing behoeft, is ook een besluit van de raad nodig.
- 1.2 *Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte*
Dit aanvullende Beeldkwaliteitplan wordt in procedure gebracht omdat in het “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer (vastgesteld d.d. 13 juni 2024)”, slechts een globaal toetsingskader voor de buitenruimte is opgenomen. Vanwege tijdgebrek als gevolg van contractuele afspraken, was het niet mogelijk om de specifieke toetsingscriteria voor de buitenruimte al uit te werken in het “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer (vastgesteld d.d. 13 juni 2024)”. Deze criteria voor de buitenruimte zijn daarom nader uitgewerkt in het nu voorliggende Beeldkwaliteitplan.
- 1.3 *Koop-/Realisatieovereenkomst Health Campus Boxmeer d.d. 21 februari 2024*
In de Koop-/Realisatieovereenkomst is vastgelegd dat de koper (ontwikkelaar) een globaal Inrichtingsplan maakt, dat voldoet aan het Masterplan en aan het “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer (vastgesteld d.d. 13 juni 2024)”. (Het globaal Inrichtingsplan betreft een onderlegger van het Masterplan met maatvoering). Het nu voorliggende vast te stellen “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte” is tevens het globaal Inrichtingsplan, waarmee koper (ontwikkelaar) voldoet aan de verplichtingen uit de overeenkomst.



1.4 *Planvoorbereidende Adviescommissie Omgevingskwaliteit*

Het ontwerp “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte” is ter advisering voorgelegd aan de planvoorbereidende Adviescommissie Omgevingskwaliteit Land van Cuijk. Deze commissie heeft een positief advies uitgebracht.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1. *Aandachtspunten Deel B in het ontwerp “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte”*

Een aantal aandachtspunten in Deel B van dit Beeldkwaliteitplan geven aan, dat op bepaalde aspecten nog nadere uitwerking en nader onderzoek moet plaatsvinden. Uit de resultaten van de nadere uitwerking en de uitkomsten van de onderzoeken kan blijken dat de inrichting anders vormgegeven moet worden dan met de uitgebreide toetsingscriteria wordt beoogd.

2. *Beoordeling profielen H1 en H2 in het “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte”*

De planvoorbereidende Adviescommissie Omgevingskwaliteit en de stedenbouwkundigen van de gemeente hebben de profielen beoordeeld als niet passend bij de beoogde parksfeer. Het nu voorliggende Beeldkwaliteitplan is door ontwikkelaar niet aangepast op basis van deze beoordeling en het afgegeven advies hierover. Echter na vaststelling van het Beeldkwaliteitplan, zal het advies van de planvoorbereidende Adviescommissie Omgevingskwaliteit en de stedenbouwkundigen van de gemeente, ten aanzien van de genoemde profielen (opgenomen in deel B), in acht genomen worden bij de beoordeling van de bouw- en inrichtingsplannen. De H1/H2 profielen zijn juridisch afdwingbaar, maar hiervan kan, in het kader van de vergunningverlening alsnog worden afgeweken door het college.

3. *Opgenomen fasering*

Er is een fasering in de ontwikkeling van de bouwvelden opgenomen in het nu voorliggende Beeldkwaliteitplan. De volgorde in deze fasering kan beïnvloed worden door de wensen van de toekomstige eindgebruikers.

4. *Koop-/Realisatieovereenkomst Health Campus Boxmeer d.d. 21 februari 2024*

In de op 21 februari jl. getekende koop-/realisatieovereenkomst Health Campus Boxmeer zijn (ontbindende) voorwaarden opgenomen. Als aan deze voorwaarden niet wordt voldaan, kan de gemeente besluiten tot het niet juridisch leveren van de gronden, waardoor de koop-/realisatieovereenkomst ontbonden wordt.

Er kan ook besloten worden om nieuwe of aanvullende afspraken te maken met de ontwikkelaar.

Als besloten wordt om niet verder te gaan met deze ontwikkelaar, dan blijft het Beeldkwaliteitplan Sterckwijck van toepassing. Op dat moment zal een overweging moeten plaatsvinden of een nieuw Beeldkwaliteitplan noodzakelijk is.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

Omgevingswet, Omgevingsbesluit, Algemene wet bestuursrecht, Gemeentewet, Inspraakverordening Land van Cuijk 2022, Welstandsnota Land van Cuijk 2024.



Financiën

De volgende financiële aspecten zijn aan de orde:

- De ontwikkelaar van de Health Campus Boxmeer heeft het (ontwerp) “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte” laten opstellen en bekostigd. Dit aanvullende Beeldkwaliteitplan heeft een relatie met de, inmiddels ondertekende Koop-/Realisatieovereenkomst (grond) Health Campus Boxmeer, welke onderdeel is van de grondexploitatie Sterckwijck.
- Het in procedure brengen van een Beeldkwaliteitplan is onderdeel van het proces toetsing aan de Ruimtelijke Kaders en heeft derhalve geen directe financiële consequenties.

Communicatie

Het besluit tot ter inzagelegging van het ontwerp “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte” is bekend gemaakt via www.officielebekendmakingen.nl. Het ontwerp “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte” is gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van 9 oktober 2024 tot en met 19 november 2024 en was gedurende deze periode digitaal in te zien via de gemeentelijke website of tijdens de openingstijden op het gemeentehuis te Cuijk. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Afstemming

Bouwaccent Vastgoedontwikkeling heeft namens *Necron Group AG (Apollo Health Campus B.V.)* in samenwerking met Baljon Landschapsarchitecten het nu voorliggende “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte” uitgewerkt. Dit Beeldkwaliteitplan is beoordeeld door de stedenbouwkundigen van de gemeente en de planvoorbereidende Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Na de vaststelling van het Beeldkwaliteitplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd. Tegen het vastgestelde “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte” kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Met het vaststellen van het “Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte” wordt het onderdeel van de Welstandsnota Land van Cuijk 2024 en daarmee het toetsingskader voor de toekomstige bouw- en inrichtingsplannen op de locatie Health Campus Boxmeer.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Beeldkwaliteitplan Health Campus Boxmeer, uitbreiding criteria buitenruimte;
- b. Oriëntatiekaart Health Campus Boxmeer;
- c. Koop-/realisatieovereenkomst Health Campus Boxmeer d.d. 21 februari 2024 (niet openbaar).



Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

Johan Postma

de burgemeester,

Marieke Moorman