

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1401062
Portefeuillehouder: Désiré van Laarhoven

Onderwerp

Bindend adviesrecht - BOPA - de Molenwiek, Achterberghstraat 20 te Boxtel.

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Een positief bindend advies af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het appartementencomplex op de locatie van de Molenwiek, Achterberghstraat 20 te Boxtel.

Inleiding

Woonstichting JOOST wil de locatie van de Molenwiek aan de Achterberghstraat in Boxtel herontwikkelen en een appartementencomplex realiseren met dertig woningen. De woningen zijn bedoeld voor ouderen die beschut willen wonen. Dit concept is voor ouderen die nog zelfstandig en zelfredzaam zijn maar graag in groepsverband willen wonen vanwege veiligheids- of eenzaamheidsaspecten en afname van de algemene vitaliteit bij het ouder worden. De nieuwbouw vormt samen met het naastgelegen Wereldhuis en het achtergelegen Molenhof een samenhangend gebouwenensemble met een groene binnentuin.

Omdat het projectgebied beschikt over de enkelbestemming 'maatschappelijk' en de nieuwbouw deels buiten het geldende bouwvlak valt, is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. Op grond van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad een bindend adviesrecht bij BOPA-aanvragen die betrekking hebben op het bouwen van ten minste 12 woningen (Art. 2 lid 1a) en het gebruik van gronden in strijd met het omgevingsplan, waarbij de perceelsoppervlakte meer bedraagt dan 1.500 m², indien gelegen binnen de bebouwde kom (Art. 2 lid 1ci). Dit advies is bepalend voor het al dan niet kunnen verlenen van de vergunning. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 2.100 m² en omvat de bouw van in totaal 30 appartementen.

De aanvraag is voorzien van een uitgebreide ruimtelijke motivering (bijlage 1) waarin het initiatief wordt getoetst aan de relevante wet- en regelgeving en beleidskaders. Daarbij zijn diverse onderzoeken uitgevoerd (akoestisch, ecologisch, bodem, stikstof e.a.). Ook is een omgevingsdialoog gevoerd met direct betrokkenen, waarin het plan is besproken en input is opgehaald. Daarnaast heeft JOOST diverse omwonenden individueel gesproken en zijn schaduwstudies uitgevoerd waaruit blijkt dat de impact beperkt is. De uitkomsten zijn verwerkt in het definitieve plan.

Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat van dit project is een bijdrage te leveren aan de gemeentelijke doelstellingen zoals verwoord in de Omgevingsvisie Boxtel: bouwen binnen de bestaande kern, het realiseren van een passend woningaanbod en het nastreven van de ambitie om biobased en circulair-modulair te bouwen.

Argumenten

1.1 De aangevraagde omgevingsvergunning past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Boxtel.

De BOPA maakt de realisatie van appartementen in de doelgroep 'beschut wonen' mogelijk. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Boxtel, waarin wordt ingezet op gezondheid, duurzaamheid, inclusie en ruimtelijke kwaliteit.

1.2 De beoogde ontwikkeling past binnen het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg.

Het plan sluit aan op het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 en biedt passende woonruimte voor senioren in de gemeente Boxtel.

1.3 De aanvraag heeft een solide ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke motivering waarin onder andere aandacht is voor bodem, natuur, verkeer, geluid, stikstofdepositie en duurzaamheid. Uit alle onderzoeken blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.4 De inpassing is zorgvuldig uitgewerkt

Het project maakt onderdeel uit van een ensemble van (bestaande) gebouwen met een groene binnentuin. De bestaande tuin blijft grotendeels behouden en wordt voorzien van een wadi.

1.5 Duurzaamheid staat centraal

Een belangrijke ambitie van de initiatiefnemer is om een duurzaam en circulair gebouw te ontwikkelen.

1.6 Het plan is maatschappelijk gedragen

Omwonenden zijn geïnformeerd en betrokken via een omgevingsdialoog (bijlage 2). Daarnaast heeft JOOST diverse omwonenden individueel gesproken. De uitkomsten zijn verwerkt in het definitieve plan.

Kanttekeningen

1.1 De bouw ligt deels buiten het bouwvlak, wat afwijking noodzakelijk maakt

Hoewel het project niet binnen het huidige bouwvlak past, is deze afwijking beleidsmatig onderbouwd en verantwoord. De bouwlocatie is ruimtelijk aanvaardbaar.

1.2 Het betreft een woonfunctie op de enkelbestemming maatschappelijk, wat afwijking noodzakelijk maakt

Hoewel het project niet binnen de enkelbestemming maatschappelijk past, is het toevoegen van appartementen binnen het concept beschut wonen passend binnen het ensemble van gebouwen op deze locatie.

1.3 Toename verkeersbewegingen is beperkt maar aandachtspunt

Het ontwerp voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Mocht het aantal parkeerplaatsen desondanks structureel tekortschieten, dan zullen er aanvullende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hier is al ruimte voor gereserveerd.

1.4 Het gebouwcomplex is ongeschikt als zorgcomplex.

Vanwege de nabijgelegen gasleiding is het appartementencomplex ongeschikt als zorglocatie als zodanig. In de notitie van JOOST (april 2025) zijn de doelgroep en het zorgproduct Beschut Wonen vastgelegd (bijlage 3).

Financiën

In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal geregeld. Baten en lasten worden budgettair neutraal opgenomen in de begroting en daarmee heeft dit voorstel geen financiële consequentie voor de begroting. De kosten voor de procedure worden gedekt uit de leges.

Uitvoering

Op basis van het bindend advies van de gemeenteraad, kan de gevraagde omgevingsvergunning (bijlage 4), onder mandaat, al dan niet worden verleend. De verlening, dan wel weigering van de vergunning zal daarna op de wettelijke voorgeschreven manier bekend worden gemaakt. De realisatie van het appartementencomplex vindt plaats in 2026-2027.

Communicatie

De omgevingsdialoog heeft reeds plaatsgevonden. Op basis van het bindend advies van de gemeenteraad, kan de gevraagde omgevingsvergunning, onder mandaat, al dan niet worden verleend. De verlening, dan wel weigering van de vergunning zal daarna samen met de anterieure overeenkomst op de wettelijke voorgeschreven manier bekend worden gemaakt en zes weken ter inzage gelegd worden. Na verlening dan wel weigering van de vergunning is bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk tegen de beschikking.

Bijlagen

1. Ruimtelijke motivering
2. Verslag omgevingsdialoog
3. Notitie Doelgroep Beschut Wonen
4. Aanvraag Omgevingsvergunning (BOPA)

Boxtel, 27 januari 2026

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,

de burgemeester,

V.C. Fijneman

R.S. van Meygaarden

Raadsbesluit

Registratienr.: 1401062

Portefeuillehouder: Désiré van Laarhoven

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 januari 2026;

Besluit

1. Een positief bindend advies af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het appartementencomplex op de locatie van de Molenwiek, Achterberghstraat 20 te Boxtel.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 10 maart 2026;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,

de voorzitter,

I.H.M. Smits

R.S. van Meygaarden