

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1379036
Portefeuillehouder: Désiré van Laarhoven

Onderwerp

Bindend adviesrecht - BOPA - hofgebouw Liduinaterrein Boxtel

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Een positief bindend advies af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het hofgebouw op het Liduinaterrein in Boxtel.

Inleiding

Op de locatie Liduinahof 35 is Zorggroep Elde Maasduinen (ZGEM) reeds jarenlang actief met het leveren van specialistische zorg aan ouderen met dementie (PG en PG+) en zeer ernstig probleemgedrag (D-ZEP). Door veranderende eisen en inzichten in de zorg is de bestaande bebouwing op het terrein niet meer geschikt. Zo voldoet deze onder meer niet aan de eisen van privacy, daglichttoetreding, bewegingsvrijheid en prikkelbeperking, die essentieel zijn voor deze kwetsbare doelgroep. Daarom wordt ingezet op een vervangende nieuwbouw: het Hofgebouw, dat specifiek is ontworpen voor een toekomstbestendige en mensgerichte zorgomgeving.

Voor de realisatie van het Hofgebouw is een deel van het voormalige gebouw A reeds gesloopt. De beoogde nieuwbouw ligt echter grotendeels buiten het huidige bouwvlak. Hierdoor is een afwijking van het omgevingsplan nodig, mogelijk te maken via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De nieuwbouw blijft wel buiten de contourlijn van het waterschap. De gemeenteraad heeft een bindend adviesrecht op grond van het Besluit bindend adviesrecht omgevingsvergunningen Boxtel die betrekking heeft op het bouwen van een nieuw hoofdgebouw, niet zijnde een woning, waarbij de gebruiksoppervlakte meer bedraagt dan 500 m², indien gelegen binnen de bebouwde kom (art. 2 lid 1b). Het Hofgebouw heeft een gebruiksoppervlakte van 3852 m².

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.) en is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage 2). Ook is een omgevingsdialog gevoerd met direct betrokkenen, waarin het plan is besproken en input is opgehaald.

Beoogd resultaat

Het in werking stellen van de procedure leidt tot het verlenen van de omgevingsvergunning (BOPA) voor het Hofgebouw aan ZGEM. Hiervoor wordt een positief bindend advies van de gemeenteraad gevraagd. Ook wordt door middel van een anterieure overeenkomst invulling gegeven aan kostenverhaal en afspraken over uitvoering.

Het beoogd resultaat is door middel dit project een bijdrage te leveren aan de gemeentelijke doelstellingen zoals verwoord in het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 en de Omgevingsvisie Boxtel op het gebied van gezondheid, leefbaarheid, duurzaamheid en zorgzaamheid. Het Hofgebouw wordt ontworpen als een groene en beschutte leefomgeving, met ruime individuele studio's en gezamenlijke huiskamers, allen georiënteerd op het omliggende groen. De opzet is gebaseerd op het principe van "wonen in het groen", en sluit aan bij de aanbevelingen uit de Toolkit Dementievriendelijk Woongebouw en de landelijke kwaliteitskaders in de zorg.

Argumenten

1.1 Het plan sluit aan bij provinciaal beleid

Het plan voldoet aan de provinciale kaders zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plan past binnen de provinciale kaders van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De ontwikkeling draagt bij aan een veilige en gezonde leefomgeving (art. 5.7), sluit aan bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8), en is passend binnen de omgevingscategorie 'Wonen'.

1.2 De aangevraagde omgevingsvergunning past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Boxtel

De BOPA maakt hoogwaardige dementiezorg mogelijk. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Boxtel, waarin wordt ingezet op gezondheid, duurzaamheid, inclusie en ruimtelijke kwaliteit.

1.3 De ontwikkeling past binnen de bestaande maatschappelijke bestemming

De nieuwbouw is bedoeld voor intramurale ouderenzorg met intensieve begeleiding, een functie die al jarenlang op het Liduinaterrein aanwezig is. Het Hofgebouw zet deze maatschappelijke zorgfunctie voort en verbetert de kwaliteit ervan. Er is geen sprake van functiewijziging. De buitenplanse omgevingsplanactiviteit is uitsluitend nodig vanwege de ligging buiten het huidige bouwvlak.

1.4 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. Het Hofgebouw voorziet in een kleinschalige, veilige en rustgevende woonomgeving voor een zeer kwetsbare doelgroep. Het gebouw is ontworpen met aandacht voor daglicht, groenbeleving en prikkelreductie, essentieel voor D-ZEP-zorg.

1.5 De aanvraag heeft een solide ruimtelijke onderbouwing

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

1.6 De landschappelijke inpassing is zorgvuldig uitgewerkt

Het project is volledig ingepast in de bestaande groene structuur. Verharding wordt waar mogelijk beperkt, biodiversiteit vergroot en hemelwaterafvoer wordt verbeterd.

1.7 Duurzaamheid staat centraal

Er wordt gebouwd volgens circulaire en biobased principes, met toepassing van houtbouw, natuurlijke materialen en zonnepanelen. Ook wordt klimbeplanting toegepast op de kopgevels.

1.8 Het plan is maatschappelijk gedragen

Omwonenden zijn geïnformeerd en betrokken via een omgevingsdialoog (bijlage 3). Inbreng vanuit het vooroverleg is verwerkt in de definitieve plannen.

Kanttekeningen

1.1 De uitbreiding van het bouwvlak wijkt af van het bestemmingsplan

De nieuwbouw ligt deels buiten het geldende bouwvlak en wijkt daarmee af van het omgevingsplan. Deze afwijking is beperkt en ruimtelijk goed gemotiveerd. De ontwikkeling blijft binnen de maatschappelijke bestemming en is noodzakelijk om toekomstbestendige zorg te kunnen realiseren (zie argument 1.3).

1.2 Parkeerdruk en verkeer zijn beperkt, maar vragen aandacht

Vanwege de doelgroep is nauwelijks sprake van extra verkeer. De parkeersituatie is geoptimaliseerd binnen de planvorming.

Financiën

De kosten voor de procedure worden gedekt uit leges, welke worden opgelegd conform de legesverordening. Daarnaast is er een anterieure overeenkomst opgesteld waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal en risico's. Door dit kostenverhaal zijn er geen financiële gevolgen voor de begroting verbonden aan het verlenen van de BOPA.

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 Hofgebouw 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 zakelijke omschrijving van de anterieure overeenkomst op de wettelijke voorgeschreven manier bekend worden gemaakt en 6 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 Liduinahof 35 (17 november 2025)
2. Voorontwerp inrichtingsplan
3. Verslag omgevingsdialoog
4. Aanvraag vergunning (24 november 2025)

Boxtel, 27 januari 2026

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,

de burgemeester,

V.C. Fijneman

R.S. van Meygaarden

Raadsbesluit

Registratienr.: 1379036

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

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

Besluit

Een positief bindend advies af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het hofgebouw op het Liduinaterrein in 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