

Registratienr.: 1218407

Openbaar

---

## Onderwerp

1218407 - gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan en Exploitatieplan Selissen

---

## Status

Besluitvormend.

---

## Voorstel

1. Het bestemmingsplan Selissen gewijzigd vast te stellen;
2. Het exploitatieplan Selissen vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan en de thematisering van de openbare ruimte vast te stellen;
4. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
5. De nota van zienswijzen vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
6. De nota van wijzigingen vast te stellen.

### Inleiding

Het bestemmingsplan Selissen heeft in het voorjaar van 2019 als ontwerp ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid tot de bouw van 466 woningen. Aangezien er vanuit het voorontwerp bestemmingsplan weerstand was vanuit de aanliggende buurt (Dukaat e.o) is voorafgaande aan de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan op 13 maart 2019 een besloten informatiebijeenkomst georganiseerd voor de buurt. In deze bijeenkomst zijn de bewoners geïnformeerd over de wijze van ontsluiting via de Dukaat. Vervolgens is op 26 april 2019 een vervolgbijeenkomst georganiseerd waarin de bewoners mee konden denken over de invulling van de herinrichting van de Dukaat. De herinrichting van de Dukaat wordt na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan nader uitgewerkt omdat de Dukaat buiten het onderhavige bestemmingsplan valt.

In totaal zijn 19 zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Een aanzienlijk deel van de 19 zienswijzen betrof de tweede ontsluiting via de Dukaat. De zienswijzen van de provincie en het waterschap zijn met ambtenaren van die bestuursorganen besproken. De overleggen en de weerlegging van de zienswijzen hebben geleid tot diverse aanpassingen van het bestemmingsplan. De aanpassingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen.

### Exploitatieplan Selissen

Door de gemeente is op 29 januari 2018 een anterieure overeenkomst gesloten met Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. en Van Peer Holding B.V., waarin afspraken zijn gemaakt over de realisatie van het exploitatieplangebied. Om financiële zekerheid te bieden voor de gemeente is een exploitatieplan opgesteld. De gemeente heeft dan de beschikking over een publiekrechtelijke terugvaloptie voor het kunnen toepassen van kostenverhaal. Ook heeft de gemeente dan een middel voor het vaststellen van regels over locatie-eisen, bijvoorbeeld in de situatie dat de gesloten overeenkomst (tussentijds) wordt ontbonden of wordt beëindigd.

## Beoogd resultaat

Verkrijgen van een actueel juridisch-ruimtelijk toetsingskader, dat voorziet in een goede ruimtelijke invulling van het gebied tussen de Bosscheweg en de A2 in Boxtel en dat de bouw van maximaal 466 woningen mogelijk maakt.

## Argumenten

### *1.1 Het bestemmingsplan past binnen de Woonvisie van Boxtel*

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de realisatie van de woningbouwopgave van Boxtel. Het bestemmingsplan Selissen maakt het mogelijk om tussen de Bosscheweg en de A2 466 woningen te bouwen, variërend van sociale woningbouw tot vrijstaande woningen.

### *1.2 Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening*

Uit de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan blijkt dat het plan uitvoerbaar is en er geen belemmeringen voor realisatie zijn.

### *1.3 Het bestemmingsplan is ruimtelijk verantwoord*

Middels de landschappelijke inpassing en de studie naar de thematisering van de openbare ruimte is inzichtelijk gemaakt hoe de nieuwbouwwoningen worden ingepast in het bestaande landschap en een bijdrage kunnen geven aan de verduurzaming van Boxtel.

### *1.4 Er is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen*

Op grond van de aangeleverde meldnotitie van de VOF Boxtel Selissen BV is door het college een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. Uit de meldnotitie volgt dat er geen m.e.r.-procedure hoeft te worden gevolgd.

### *2.1 Er is een exploitatieplan door de gemeente opgesteld*

Om financiële zekerheid te bieden voor de gemeente is een exploitatieplan opgesteld. De gemeente heeft dan de beschikking over een publiekrechtelijke terugvaloptie voor het kunnen toepassen van kostenverhaal. Ook heeft de gemeente dan een middel voor het vaststellen van regels over locatie-eisen, bijvoorbeeld in de situatie dat de gesloten overeenkomst (tussentijds) wordt ontbonden of wordt beëindigd.

### *3.1 Er is sprake van een geldig afwegingskader voor de welstandcommissie.*

Om de gemeentelijke welstandsnota actueel te houden en om nieuwe beeldkwaliteitsplannen juridisch te borgen, is het noodzakelijk om via een raadsbesluit het beeldkwaliteitsplan Selissen te koppelen aan de gemeentelijke welstandsnota. Via de thematisering van de openbare ruimte is inzichtelijk gemaakt hoe de openbare ruimte een bijdrage kan geven aan de verduurzaming van de woonwijk.

### *4.1 De zienswijzen zijn tijdig en gemotiveerd ingediend*

Er is één zienswijze pro forma ingediend en vervolgens binnen de termijn aangevuld. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

### *5.1 Er konden zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan Selissen heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn kon iedereen zienswijzen indienen. Er zijn 19 zienswijzen ontvangen. In de Nota van zienswijzen zijn deze zienswijzen kort samengevat en voorzien van een reactie.

### *6.1 De zienswijzen en interne controle hebben geleid tot enkele wijzigingen*



Registratienr.: 1218407

Openbaar

Het bestemmingsplan is door de aanpassingen aangevuld en verbeterd. De grootste wijzigingen zijn een rechtstreeks gevolg van de met de provincie Noord-Brabant voorbesproken punten die zij hebben uiteengezet in hun zienswijze.

## Kanttekeningen

### 1.1 *Er is mogelijkheid tot beroep*

Er zijn zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. De zienswijzen (zoals uitgebreid besproken in de Nota van zienswijzen) zijn deels gegrond en deels ongegrond bevonden. Naar aanleiding van enkele zienswijzen is het bestemmingsplan aangevuld en verbeterd (zie Nota van wijzigingen). De kans dat er beroep wordt ingediend is hiermee verminderd.

### 1.2 *Er bestaat nog onduidelijkheid over de overgebleven stikstof-rechten*

De Raad van State heeft op 29 mei 2019 uitspraak gedaan in de zaak rondom de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Bij het bestemmingsplan Selissen is zo zorgvuldig mogelijk omgegaan met de stikstofproblematiek.

Ondanks de bouwwerkzaamheden en extra verkeer dat het bouwplan genereert, wordt de stikstofdepositie op de projectlocatie verlaagd, vanwege het verdwijnen van een aantal agrarische bedrijven. De uitstoot door de agrarische bedrijven is groter dan de uitstoot van de aanleg en ingebruikname van de wijk Selissen. De gemeente en de projectontwikkelaars kijken gezamenlijk hoe de resterende stikstof-rechten kunnen worden gebruikt voor Boxtelse projecten.

### 1.3 *Een van de twee hoofdontsluitingen gaat door de bestaande weg de Dukaat*

Er bestaat geen rechtstreekse wettelijke plicht dat een woonwijk met een bepaalde omvang twee (of meer) ontsluitingen dient te hebben. Dat is ook de boodschap die op 26 april 2019 aan de aanwezige buurtbewoners is medegedeeld. Ook is toen aangegeven dat, bij een wijk van deze omvang, vanuit het oogpunt van openbare veiligheid de nood- en hulpdiensten wel altijd de wens hebben dat er twee ontsluitingen zijn.

Dat er geen rechtstreekse wettelijke plicht bestaat om twee ontsluitingswegen aan te leggen voor een wijk van deze omvang, staat los van het feit dat bij een ruimtelijke ontwikkeling de gemeente wel moet voldoen aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Aangezien er vanuit verkeerskundig en overigens ook vanuit een stedenbouwkundig oogpunt een tweezijdige ontsluiting noodzakelijk wordt geacht voor een goede doorstroom van het verkeer, wil de gemeente hier wel gevolg aan te geven.

### 1.4 *Het tuincentrum verliest zijn zichtlocatie aan de Bosscheweg*

Afgezien van een mogelijk recht op een planschadevergoeding, is het hebben van een zichtlocatie geen ruimtelijk relevant argument.

## Financiën

De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn gedekt door de ondertekende anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Om eventuele risico's te vermijden is eveneens een exploitatieplan voor het plangebied opgesteld.

## Uitvoering

Het bestemmingsplan zal fasegewijs nader worden uitgewerkt. De gemeente wordt nauw betrokken bij de uitwerking van de fases.

## Communicatie

Registratienr.: 1218407

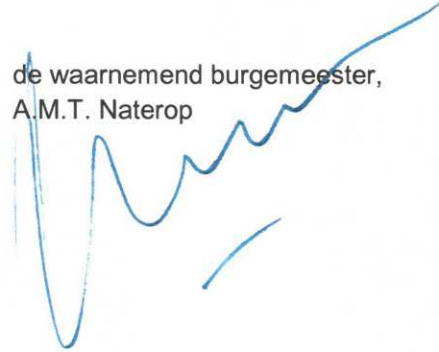
Openbaar

Het besluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. De betrokkenen worden via een brief op de hoogte gesteld van het besluit.

Boxtel, 29 oktober 2019  
Burgemeester en wethouders van Boxtel,  
de secretaris,  
A.E. Kraal



de waarnemend burgemeester,  
A.M.T. Naterop



### Bijlagen

1. Regels bestemmingsplan Selissen
2. Toelichting bestemmingsplan Selissen
3. Verbeelding bestemmingsplan Selissen
4. Bijlagen bij de Regels
5. Bijlagen bij de Toelichting
6. Thematisering
7. Exploitatieplan
8. Bijlagen bij Exploitatieplan
9. Nota van Zienswijzen
10. Nota van wijzigingen

### Ter inzage

Het gewijzigde bestemmingsplan ligt vanaf 28 november 2019 t/m 2 januari 2020 gedurende 6 weken ter inzage.

### Contactpersoon

W.P.M. van den Heuvel, teammanager RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling,  
[w.vd.heuvel@mijngemeentedichtbij.nl](mailto:w.vd.heuvel@mijngemeentedichtbij.nl), 073-5531125.

Registratienr.: 1218407

---

## *Aanhef*

---

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2019;

## *Besluit*

---

1. Het bestemmingsplan Selissen gewijzigd vast te stellen;
2. Het exploitatieplan Selissen vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan en de thematisering van de openbare ruimte vast te stellen;
4. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
5. De nota van zienswijzen vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
6. De nota van wijzigingen vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 19 november 2019;

De gemeenteraad van Boxtel,  
de griffier,  
mw. J.H.M. Smits



de voorzitter,  
A.M.T. Naterop

