

Registratienr.: 1265496

Openbaar

Portefeuillehouder: Wim van der Zanden**Team:** RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling**Steller:** Bram Keijsers**Betrokken medewerkers:** FM, JM, MvdT

Onderwerp

1265496 - Ontwerpbestemmingsplan Bosscheweg Boxtel, rotonde De Ketting

Samenvatting

De gemeente wil de Bosscheweg tussen de kruising met De Ketting en rotonde Dukaat opnieuw inrichten. Onderdeel hiervan is de aanleg van een nieuwe rotonde ter hoogte van de kruising met de Baandervrouwenlaan. Deze rotonde past niet helemaal binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom brengt de gemeente een ontwerpbestemmingsplan in procedure. Daarnaast wordt aan B&W voorgesteld om – indien nodig – het instrument onteigening in te zetten, als de grondverwerving niet tijdig via minnelijke overeenstemming kan worden bereikt.

Voorstel

1. Geen exploitatieplan op te stellen en ter visie te leggen, omdat het bestemmingsplan geen bouwplan mogelijk maakt waarvoor een exploitatieplan vereist is.
 2. Het ontwerpbestemmingsplan Bosscheweg Boxtel, rotonde De Ketting (NL.IMRO.0757.BP06BOSSCHEWEG-ONT1) voor de duur van 6 weken ter visie leggen.
 3. De bereidheid uit te spreken om, als we niet binnen een redelijke termijn tot minnelijke overeenstemming komen met de grondeigenaren, het proces tot onteigening in gang te zetten.
 4. In te stemmen met bijgevoegde raadsinformatiebrief en deze via de Griffie aan de gemeenteraad te verzenden.
-

Inleiding

De Bosscheweg is een van de belangrijke invalswegen tot de kern Boxtel. De realisatie van de woonwijk Heem van Selis (met circa 475 woningen) en de herontwikkeling van de locatie Lindenzust (circa 70 woningen) zorgen voor extra verkeer op de Bosscheweg. Voor de wijk Heem van Selis is een extra aansluiting nodig op de Bosscheweg, omdat niet al het verkeer via de Dukaat afgewikkeld kan worden. De gemeente heeft de realisatie van deze extra aansluiting opgenomen in de, in de anterieure overeenkomst opgenomen, afspraken met Vof Bostel Selissen. Ten slotte wordt mogelijk langs de Bosscheweg de snelfietsroute aangelegd. Dit alles vraagt om een reconstructie van de Bosscheweg en aanleg van een rotonde nabij De Ketting.

We hebben onderzoek gedaan naar de beste verkeerskundige oplossing om de doorstroming en veiligheid op de Bosscheweg in de toekomst te kunnen handhaven. Dit heeft geleid tot drie benodigde aanpassingen:

1. Fase 1: De reconstructie van de Bosscheweg tussen de bestaande rotonde Dukaat en de nieuwe rotonde De Ketting. Deze krijgt dan dezelfde uitstraling als de Bosscheweg ten zuiden van rotonde Dukaat. Deze reconstructie past binnen het geldende bestemmingsplan en wordt in 2023 uitgevoerd. Hierover heeft recent de informatieavond plaats gevonden;
2. Fase 2: Aanleg van een nieuwe rotonde nabij de kruising met de Baandervrouwenlaan (rotonde De Ketting). De nieuwe rotonde vormt ook de tweede ontsluiting voor de woonwijk Heem van Selis. Via de Laan van Selis wordt een nieuwe fietsroute aangelegd, voor fietsverkeer richting de Heult. Hiervoor is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.
3. Fase 3: Rtonde Dukaat moet op termijn wat ruimer worden opgezet. De realisatie komt pas na rotonde De Ketting.

Het voorlopig ontwerp is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

Ontwerpbestemmingsplan

De nieuwe rotonde past niet geheel binnen de geldende bestemmingsplannen. De belangrijkste strijdigheid zit aan westzijde, waar op het perceel in eigendom van de gemeente een bestemming Groen ligt. Daarnaast is het aan de oostzijde van de Bosscheweg nodig om de bestemming Agrarisch te wijzigen voor de aansluiting van de Laan van Selis.

Ter hoogte van Selissen 3/3a moet het bestemmingsplan beperkt aangepast worden, zodat een nieuw vrijliggend fietspad langs de Laan van Selis aangelegd kan worden.

Aan de noordoostzijde van de geplande rotonde ligt het parkeerterrein van horecagelegenheid De Oude Ketting. Dat terrein kent een bestemming Verkeer of Verkeer-verblijfsgebied, dat de aanleg van de rotonde wel toelaat. We nemen de benodigde gronden op in het nieuwe bestemmingsplan met de bestemming Verkeer.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bosscheweg Bostel, rotonde De Ketting' is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Grondverwerving

Recent heeft de gemeente het benodigde perceel aan de westzijde van de Bosscheweg verworven. Er zijn nu nog 3 percelen waar de gemeente geen eigenaar van is. Voor één van deze percelen geldt een reeds gemaakte afspraak met de ontwikkelaar van het Heem van Selis en mag gesproken worden van beschikkingsbevoegdheid. Voor de beide andere percelen lopen de minnelijke onderhandelingen.

Hoewel we nog steeds uitgaan van minnelijke verwerving, zijn we genooddaakt om de administratieve onteigening voor te bereiden om te zorgen dat de gemeente uiteindelijk over de gronden kan beschikken en tot realisatie van de rotonde kan overgaan.

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan maakt de aanleg van de nieuwe rotonde De Ketting mogelijk. Uiteindelijk moet de totale reconstructie van de Bosscheweg zorgen voor een goede doorstroming van het verkeer en een veilige verkeerssituatie voor alle type weggebruikers.

Argumenten

1.1 Exploitatieplan is niet nodig.

De gemeenteraad moet een exploitatieplan vaststellen bij een bestemmingsplan als sprake is van een in de wet genoemd bouwplan en het wettelijk kostenverhaal niet is geborgd. De aanleg van een rotonde is geen bouwplan waarvoor een exploitatieplan nodig is.

2.1 Uitvoering geven aan het beleidsakkoord

In het beleidsakkoord 2021-2026 zijn bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid kernbegrippen. De reconstructie van de Bosscheweg draagt bij aan deze kernbegrippen, doordat de bereikbaarheid van Boxtel vanuit het noorden wordt verbeterd en de weginrichting groener en veiliger wordt dan de huidige situatie. Meer specifiek heeft u opgenomen dat u de snelfietsroute 's-Hertogenbosch – Boxtel - Eindhoven wilt realiseren. Deze loopt mogelijk door het plangebied en wordt in het civiele ontwerp mogelijk gemaakt.

2.2 We geven invulling aan de afspraken rondom Langen Linden en Heem van Selis om de Bosscheweg aan te passen

Het extra verkeersaanbod door de woningbouwplannen Lindenlust (Langen Linden) en Heem van Selis is mede aanleiding voor de reconstructie van de Bosscheweg. In de anterieure overeenkomsten voor beide projecten is een bijdrage bovenwijks afgesproken, waarmee de ontwikkelaars een financiële bijdrage betalen voor de reconstructie van de Bosscheweg, geluidsreducerend asfalt en aanleg van de rotonde.

2.3 Tijdige aanleg rotonde De Ketting

In de anterieure overeenkomst voor Heem van Selis is in artikel 10.1 opgenomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor de tijdige realisatie van bovenwijkse voorzieningen (dat is de reconstructie Bosscheweg inclusief aanleg van de rotonde), zodat het project en de woningen zonder belemmeringen gerealiseerd kunnen worden en deze voorzieningen gereed zijn op het moment dat het verkeersaanbod – naar oordeel van de gemeente – vanuit het project daarom vraagt. De overeenkomst noemt geen hard ijkpunt, het moment is naar beoordeling van de gemeente! In de overleggen die met Vof Boxtel Selissen worden gevoerd, is er telkens van uitgegaan dat als circa 50% van de woningen gereed is, het moment komt dat een tweede ontsluiting gewenst is. Of dit haalbaar is hangt af van de grondverwerving en of er beroep wordt ingediend op het bestemmingsplan. Als realisatie niet tijdig plaatsvindt, dan moeten we kijken of er een andere veilige aansluiting op de Bosscheweg mogelijk is.

3.1 Civiel ontwerp is basis voor onteigening

Voor de uitvoering van de rotonde moet de gemeente nog gronden van twee eigenaren verwerven. Die gesprekken lopen, maar mocht het niet lukken om tot minnelijke verwerving te komen, dan lijkt onteigening onvermijdbaar. U spreekt in dit voorstel daarom al uit om dit onteigeningstraject in te willen zetten, indien nodig.

4.1 We informeren de gemeenteraad via een raadsinformatiebrief

Omdat we de gemeenteraad ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan niet alleen een besluit gaan vragen over het bestemmingsplan, maar ook over een eventuele onteigening,

willen we hen vroegtijdig informeren over de geplande reconstructie Bosscheweg en de benodigde procedures. Daarvoor hebben we een raadsinformatiebrief opgesteld (zie bijlage).

Kanttekeningen

2.1 Geen voorontwerpfase

Boxtel heeft wel een inspraakverordening, maar daarin wordt de keuze niet gemaakt of over elk bestemmingsplan inspraak in de voorontwerpfase wordt verleend. Er is geen ander beleid voor het wel of niet doorlopen van de voorontwerpfase bij een bestemmingsplan. In Boxtel werken we meestal niet met een voorontwerpbestemmingsplan, wel wordt tegenwoordig vroegtijdig een omgevingsdialoog gehouden. We kiezen er bij dit plan ook voor om geen voorontwerp ter inzage te leggen, omdat we daarmee kostbare tijd besparen, het voornemen om een rotonde aan te leggen genoegzaam bekend is en het civiele ontwerp biedt op zichzelf weinig ruimte om mee te denken, zodat eigenlijk geen ruimte is om via een omgevingsdialoog wijzigingen aan te brengen. Wel zullen we tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een informatieavond organiseren.

3.1 Risico als u geen voornemen uitspreekt om tot onteigening over te willen gaan

Indien u besluit dat de onteigening een onevenredig zwaar middel is om de eigendommen van de laatste percelen te verkrijgen ten behoeve van de uitvoering van de plannen, heeft de gemeente alleen de beschikking over het minnelijk overleg om de gronden aan te kopen. Daarmee verliest de gemeente een stok achter de deur en vervalt bij de grondeigenaar mogelijk de prikkel om mee te werken aan een minnelijke verkoop van zijn gronden. Dit kan alleen worden doorbroken door een aanbieding te doen die de grondeigenaar niet kan weigeren. Dit aanbod zal waarschijnlijk niet marktconform en hoog zijn en de financiële positie van het project onder druk zetten.

Financiën

Voor de reconstructie van de Bosscheweg is een krediet beschikbaar gesteld, waaruit ook middelen komen voor de benodigde bestemmingsplanprocedure en de benodigde grondverwerving. Voor de kosten die horen bij het opstellen van het bestemmingsplan (circa € 15.000) kent het krediet voldoende dekking.

In de anterieure overeenkomsten voor de woningbouwprojecten Langen Linden (Lindenlust) en Heem van Selis is met de projectontwikkelaars overeengekomen dat zij, conform het beleid van de gemeente, een bovenwijkse bijdrage betalen op basis van het uitgeefbaar gebied binnen de plangebieden. De betaalmomenten zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomsten. Deze bijdragen worden deels aangewend voor de reconstructie van de Bosscheweg inclusief de aanleg van de rotonde, maar ook voor de reconstructie van de Dukaat en een deel van de Poolsestraat.

De looptijd en de complexiteit van factoren binnen het project brengt met zich mee dat met regelmaat een toets op de toereikendheid van de beschikbare middelen moet worden uitgevoerd. Op het moment dat een volgende grote uitgave in zicht komt (bijvoorbeeld in het kader van grondverwerving) zal inzicht gegeven worden in de stand van zaken van het krediet.

Uitvoering

Na uw besluit wordt het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en ter visie gelegd. In verband met de gevoelheden rondom de grondverwerving, zullen we de timing van de tervisielegging nauw afstemmen op dat proces en zullen we de eigenaren waarvan we nog grond moeten verwerven apart informeren.

Om grip te houden op het proces en de communicatie is onderhavig voorstel aangemerkt als 'niet-openbaar'. Deze beperking kan er vanaf op het moment dat bekend is wanneer het bestemmingsplan ter visie gaat. We stemmen het moment van tervisielegging af op de voortgang van de grondverwerving.

De gemeenteraad informeren we via de bijgevoegde raadsinformatiebrief. Hierbij is van belang dat de raadsinformatiebrief pas verstuurd wordt als de timing van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan bekend is. Anders zijn we via deze weg alsnog de gewenste grip op het proces kwijt. Dit moment is ook geschikt om actief de pers te benaderen.

Op 1 december 2022 heeft al een inloopavond plaatsgevonden over fase 1 (reconstructie tussen de rotondes). We zullen rondom de tervisielegging nog een aparte (inloop/informatie) avond houden over het civiele ontwerp voor de rotonde en het ontwerpbestemmingsplan.

Communicatie

Zie onder kopje 'Uitvoering'.

Bijlagen

- Bijlage 1: Voorlopig ontwerp reconstructie Bosscheweg (fase 1), d.d. 6 september 2021
- Bijlage 2: Ontwerpbestemmingsplan Bosscheweg Boxtel, rotonde De Ketting
- Bijlage 3: Raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan Bosscheweg Boxtel, rotonde de Ketting