Reactienota Gebiedsvisie ‘Gebiedsgericht programma Boxtel Noordwest’

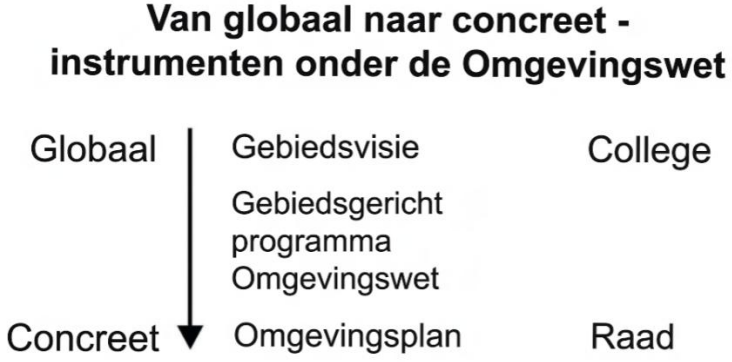
Verwerking van participatiereacties en wensen en bedenkingen van de raad

Datum: 25 februari 2026

1. Inleiding

Deze reactienota heeft betrekking op de reacties die zijn ontvangen op de concept-gebiedsvisie ‘Gebiedsgericht programma Boxtel Noordwest’. De nota onderbouwt de vaststelling van de definitieve gebiedsvisie en maakt inzichtelijk hoe het college is omgegaan met reacties uit het participatietraject (schriftelijke reacties, gesprekken, Swipocratie en de inloopavond) en met de door de raad vastgestelde wensen en bedenkingen.

De gebiedsvisie is een kaderstellend document op hoofdlijnen. Zij geeft richting aan de mogelijkheden voor wonen, mobiliteit, groen en voorzieningen, zonder vooruit te lopen op gedetailleerde planuitwerkingen. In vervolgstappen wordt deze globale richting verder geconcretiseerd in het gebiedsgericht programma. Het omgevingsplan vormt uiteindelijk de concrete en juridisch bindende regeling. Het schema maakt inzichtelijk hoe deze instrumenten onder de Omgevingswet elkaar opvolgen en welke rol college en raad daarin hebben.



Voor het gebiedsgericht omgevingsprogramma wordt de procedure wensen en bedenkingen toegepast. Zodra juridische regels noodzakelijk zijn, worden de procedures doorlopen die horen bij wijziging van het omgevingsplan en/of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

De ontvangen reacties laten een brede betrokkenheid zien, maar ook duidelijke zorgen, met name over verkeersontsluiting en verkeersveiligheid, leefbaarheid, water en natuurwaarden, fasering en de relatie met Esch. De beantwoording is steeds bezien in het licht van de reikwijdte van een visie op hoofdlijnen.

Redactionele noot
De gebiedsvisie wordt bij vaststelling redactioneel en visueel omgezet naar het gemeentelijke (omgevings-)visieformat. Dit heeft geen inhoudelijke gevolgen.

1.1 Leeswijzer

In deze reactienota zijn alle ontvangen reacties thematisch gebundeld. Per thema wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- de aangenomen wensen en bedenkingen vanuit de raad
- een samenvatting van de overige reacties
- de overwegingen van het college
- het besluit en de gevolgen voor de gebiedsvisie

Daarbij wordt expliciet aangegeven:

- wat wordt overgenomen en verwerkt in de definitieve gebiedsvisie
- wat niet wordt opgenomen in de gebiedsvisie en al dan niet een vervolg krijgt (waarbij tussen haakjes wordt toegelicht welk vervolg hierop van toepassing is).

De opbouw van deze notitie is als volgt:

1. Inleiding
2. Bestuurlijke samenvatting
3. Wonen, doelgroepen, voorzieningen en leefbaarheid
4. Verkeersontsluiting en mobiliteit
5. Natuur, water en omgeving
6. Cultuurhistorie en erfgoed
7. Duurzaamheid, energie en netcongestie
8. Locatiekeuze en alternatieven
9. Fasering
10. Participatie en communicatie.

Het college benadrukt dat de definitieve gebiedsvisie een tussenstap vormt. Nadere uitwerking en besluitvorming vinden plaats in vervolgfases (waaronder het verkeersplan en de nadere uitwerking van fase 1), waarbij bewoners, andere stakeholders en de raad met regelmaat worden betrokken.

2. Bestuurlijke samenvatting

Naar aanleiding van de concept-gebiedsvisie Boxtel Noordwest zijn reacties ontvangen vanuit participatie en vanuit andere stakeholders. Daarnaast heeft de raad wensen en bedenkingen vastgesteld. Deze reactienota geeft per thema een overzicht van de belangrijkste reacties en bevat per thema de reactie van het college, inclusief de wijze waarop deze reacties zijn verwerkt in de definitieve gebiedsvisie.

De reacties laten zien dat er brede betrokkenheid bestaat bij de ontwikkeling van Boxtel Noordwest, maar ook dat er substantiële zorgen leven. Deze zorgen richten zich met name op verkeersontsluiting en mobiliteit, leefbaarheid, fasering van de woningbouw, water en natuurwaarden en de relatie met Esch.

Het college heeft zowel de input uit het participatieproces als de door de raad vastgestelde wensen en bedenkingen zorgvuldig betrokken bij de uitwerking van de definitieve gebiedsvisie. In dat proces is steeds onderscheid gemaakt tussen wat past binnen de reikwijdte van een gebiedsvisie (een visie op hoofdlijnen) en wat thuishoort in vervolgfases of afzonderlijke besluitvorming.

Waar de raad concrete wensen heeft vastgesteld, met name ten aanzien van infrastructuur, voorzieningen en een integrale benadering van fasering, zijn deze verwerkt in de gebiedsvisie. Dit heeft geleid tot het opnemen van een voorzieningenstrategie op hoofdlijnen, het expliciet vastleggen van de samenhang tussen woningbouw en randvoorwaarden (mobiliteit, energie-infrastructuur, water en natuur) en het benadrukken van integraliteit en flexibiliteit in de fasering. Waar dezelfde thema's ook vanuit participatie zijn aangevoerd, is die input betrokken ter nadere onderbouwing en aanscherping.

Voor verkeer en mobiliteit is vastgelegd dat met de besluitvorming over fase 1 een verkeersplan wordt aangeleverd, bestaande uit onder meer een verkeersstudie op basis van verschillende scenario's voor het wegennet en een parallelle tracéstudie voor de noordelijke ontsluitingsstructuur. Tevens is opgenomen dat een robuuste ontsluitingsstructuur een randvoorwaarde vormt voor de woningbouwontwikkeling. Voor thema's als cultuurhistorie, duurzaamheid, energie en participatie, waar geen specifieke raadswensen zijn vastgesteld, heeft het college de maatschappelijke reacties gewogen en waar nodig verduidelijkingen en accenten aangebracht. Daarbij is vastgehouden aan het kaderstellende karakter van de gebiedsvisie, zonder vooruit te lopen op nadere onderzoeken, uitvoeringskeuzes of beleidswijzigingen.

Samenvattend kiest het college voor een evenwichtige benadering: de gebiedsvisie biedt duidelijkheid en richting op hoofdlijnen, verwerkt expliciete raadswensen waar passend en laat ruimte voor nadere afwegingen en besluitvorming in vervolgfases. Hiermee wordt recht gedaan aan de rol van de raad en aan de bestuurlijke zorgvuldigheid die past bij deze fase van planvorming.

In het op de gebiedsvisie volgende gebiedsgericht programma wordt de uitwerking doorlopen conform de 'procedure wensen en bedenkingen'. Bij het juridische deel van het programma worden regels worden opgesteld waarbij de procedure gevolgd wordt die hoort bij een wijziging omgevingsplan en/of BOPA.

3. Wonen, doelgroepen, voorzieningen en leefbaarheid

3.1 Aangenomen wensen en bedenkingen vanuit de raad

De gemeenteraad heeft de volgende wensen en bedenkingen vastgesteld:

- In de gebiedsvisie een uitgewerkte voorzieningenstrategie opnemen, waarin in ieder geval wordt aangegeven: typen voorzieningen, fasering, ruimtelijke reserveringen, koppeling met mobiliteit, bijstelling per fase en betrokkenheid van bestaande voorzieningen in Esch en Boxtel.
- In de gebiedsvisie opnemen dat bij gefaseerde woningbouw vanaf fase 1 rekening wordt gehouden met een financiële bijdrage uit woningbouwopbrengsten ten behoeve van de realisatie van de noordelijke ontsluitingsstructuur.

3.2 Samenvatting van de overige reacties

Behoefte aan betaalbare en passende woningen

Er is brede overeenstemming over de noodzaak van betaalbare en passende woningen. Veelgenoemde doelgroepen zijn starters en jongeren, jonge gezinnen, senioren (60+), doorstromers en medioren. Daarnaast wordt specifiek gewezen op de behoefte aan levensloopbestendige woonvormen, zoals knarrenhofjes.

Voorkeur voor woningtypen

In de reacties worden onder meer twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen, vrijstaande woningen, bungalows, kleinschalige woonhofjes en tiny houses genoemd.

Behoefte aan voorzieningen

In de reacties wordt grote nadruk gelegd op het tijdig realiseren van voorzieningen in samenhang met de woningbouwontwikkeling. Daarbij worden onder meer een huisarts, speel- en ontmoetingsplekken (waaronder skatevoorzieningen), veilige routes voor kinderen, een basisschool en een buurtsuper genoemd. Daarnaast wordt gewezen op de relatie tussen de woningbouwontwikkeling in Boxtel Noordwest en het voorzieningenniveau van het centrum. De toevoeging van woningen kan bijdragen aan de aantrekkingskracht en het draagvlak van het centrum, mits de bereikbaarheid goed is geregeld voor zowel fietsers als automobilisten. Een minder optimale verbinding kan ertoe leiden dat bewoners minder gebruikmaken van het centrum, met mogelijke negatieve gevolgen voor het lokale winkel- en voorzieningenaanbod.

Rust, veiligheid en sociale cohesie

Veel reacties onderstrepen het belang van een rustige leefomgeving, beperkte verkeersdruk, behoud van groen en open ruimte en sociale samenhang binnen de wijk.

Kritiek op sociale huur

Meerdere reacties geven aan dat Boxtel al een relatief groot aandeel sociale huur kent. Deze zorg richt zich vooral op sociale samenhang en leefbaarheid.

Lokale voorrang

Een aanzienlijk deel van de reacties pleit voor voorrang voor Boxtelaren en inwoners van Esch bij woningtoewijzing.

Gebruik terminologie
De term “woonzorgvisie” wordt als onjuist ervaren. Voorgesteld wordt dit te wijzigen in “het geldende huisvestingsprogramma”.

3.3 Overwegingen van het college
Naar aanleiding van de aangenomen wensen en bedenkingen vanuit de raad
Het college onderschrijft het belang van het tijdig en samenhangend ontwikkelen van voorzieningen in relatie tot de woningbouw. Om die reden wordt een voorzieningenstrategie op hoofdlijnen aan de gebiedsvisie toegevoegd. Voorafgaand aan de start van fase 1 wordt een uitgewerkte voorzieningenstrategie aan de gemeenteraad voorgelegd, waarin expliciet aandacht wordt besteed aan de samenhang tussen woningbouw, mobiliteit en bereikbaarheid, waaronder de verbinding met het centrum van Boxtel. We baseren ons daarbij op de ambities en water e principes uit de Visie Sociaal Domein en de Omgevingsvisie Boxtel 2040.

Het vastleggen van financiële bijdragen uit woningbouwopbrengsten, waaronder ten behoeve van de noordelijke ontsluitingsstructuur, past niet binnen de reikwijdte van een gebiedsvisie. Deze afweging maakt onderdeel uit van de verdere uitwerking van de ontwikkelstrategie.

Naar aanleiding van de overige reacties
Het college stelt voorop dat de gebiedsvisie een kaderstellend document op hoofdlijnen is. De visie biedt een ruimtelijk en programmatisch kader voor de ontwikkeling van Boxtel Noordwest en loopt niet vooruit op gedetailleerde keuzes ten aanzien van woningtypen, doelgroepen, voorzieningen of financiële afspraken. Deze keuzes worden per fase nader uitgewerkt, in aansluiting op het geldende huisvestingsprogramma en de bijbehorende besluitvorming.

De gebiedsvisie bevat daarom geen harde programmering per woningtype of doelgroep. Dit biedt flexibiliteit om per fase in te spelen op actuele woningbehoeften. Zoals opgenomen in de concept-gebiedsvisie is de eerste fase minder geschikt voor senioren, mede vanwege de afstand tot dagelijkse voorzieningen en de bereikbaarheid. In latere fasen wordt, in samenhang met de verdere ontwikkeling van voorzieningen en infrastructuur, nadrukkelijk ruimte geboden voor senioren en levensloopbestendige woonvormen.
Ten aanzien van het aandeel sociale huur houdt het college vast aan het vastgestelde beleid zoals opgenomen in het programma Volkshuisvesting en Wonen, Welzijn en Zorg 2023–2027. De gebiedsvisie vormt geen aanleiding om hiervan af te wijken.
Het college onderkent de wens van lokale voorrang bij woningtoewijzing als aandachtspunt bij de verdere ontwikkeling van Boxtel Noordwest. De gebiedsvisie leent zich niet voor het vastleggen van dergelijke uitvoeringsafspraken. Dit onderwerp wordt betrokken bij vervolgbesluitvorming binnen de geldende juridische kaders.

3.4 Besluit en gevolgen voor de gebiedsvisie
Het college besluit het volgende.

Wat wordt overgenomen en verwerkt in de gebiedsvisie:
- Opname van een voorzieningenstrategie op hoofdlijnen.

- Toezegging dat voorafgaand aan besluitvorming over fase 1 een uitgewerkte voorzieningenstrategie aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, met expliciete aandacht voor een goede fietsverbinding met het centrum van Boxtel.
- Aanscherping van de woningbouwopgave met nadruk op doorstroming, starters en (vanaf fase 2 en 3) levensloopbestendig wonen, in combinatie met flexibiliteit in fasering en programmering.
- Correctie van de terminologie naar “het geldende huisvestingsprogramma”.

Wat niet wordt opgenomen in de gebiedsvisie en al dan niet een vervolg krijgt:

- Vastlegging van een financiële bijdrage uit woningbouwopbrengsten voor de noordelijke ontsluitingsstructuur in de gebiedsvisie (behoort tot verdere uitwerking van de ontwikkelstrategie).
- Aanpassing van het percentage sociale huur (vastgehouden wordt aan het vastgestelde beleid van 30%).
- Vastlegging van lokale voorrang bij woningtoewijzing in de gebiedsvisie (wordt betrokken bij latere besluitvorming binnen de geldende juridische kaders).

4. Verkeersontsluiting en mobiliteit

4.1 Aangenomen wensen en bedenkingen vanuit de raad

De gemeenteraad heeft de volgende wensen en bedenkingen vastgesteld:

- Direct vanaf de start van de verdere planvorming voor Boxtel Noordwest te werken aan een robuuste ontsluitingsstructuur en deze ter besluitvorming aan de raad voor te leggen in samenhang met de besluitvorming over fase 1.
- Bij de besluitvorming over fase 1 een robuuste ontsluitingsstructuur voor te leggen, inclusief inzicht in verkeersstromen per fase en bijbehorende maatregelen. Dit inzicht dient beschikbaar te zijn, ook als de noordelijke ontsluitingsstructuur uiteindelijk niet wordt gerealiseerd.
- Bij de verdere uitwerking van het programma Boxtel Noordwest de noordelijke ontsluitingsstructuur groen in te passen, met aandacht voor de groene corridor richting Esch.
- Bouwverkeer zoveel mogelijk richting de A2 af te wikkelen via Ladonk en de Keulsebaan en streng te handhaven op overtredingen.

4.2 Samenvatting van de overige reacties

Verkeer en mobiliteit vormen het meest dominante thema in alle ontvangen reacties. De reacties laten een breed gedragen zorgbeeld zien over de ontsluitingsstructuur, de verkeersveiligheid en de impact van de ontwikkeling op Esch en bestaande woonstraten in Boxtel.

Ontsluiting en verkeersdruk

Er bestaat grote zorg over het ontbreken van een volwaardig en onderbouwd verkeersplan voor de nieuwe wijk. Veel respondenten vragen om duidelijkheid over de afhandeling van verkeersstromen voordat met fase 1 wordt gestart. Met name voor fase 1 (circa 300–400 woningen) wordt onvoldoende onderbouwd geacht hoe het extra verkeer wordt verwerkt.

De aanleg van een goede ontsluitingsroute richting de A2 wordt breed gezien als randvoorwaarde voor woningbouw. Zonder deze verbinding vreest men dat het verkeer via Esch en bestaande woonstraten in Boxtel wordt afgewikkeld, met sluipverkeer en verdere overbelasting als gevolg. Daarbij wordt benadrukt dat de verkeersdruk door Esch zoveel mogelijk aan de voorkant van de ontwikkeling moet worden opgelost, eventueel met tijdelijke maatregelen, totdat een definitieve ontsluiting richting de A2 kan worden gerealiseerd.

Zorgen in Esch

Esch wordt expliciet genoemd als kern waar de verkeersdruk nu al als problematisch wordt ervaren. Routes zoals de Esscheweg, Dorpsstraat, Haarenseweg, Postelstraat en Leunisdijk worden genoemd als wegen die nu al zwaar belast zijn en ongeschikt worden geacht voor extra verkeer. Ook wordt gewezen op bestaande problemen met snelheidsovertredingen en vrachtverkeer.

Verkeersveiligheid

Veel reacties benadrukken het belang van verkeersveiligheid. Genoemd worden onder meer

snelheidsbeperkingen (30 km/u) en handhaving, veilige fietsroutes en snelfietspaden, onderdoorgangen, goede verlichting en zichtlijnen en het toepassen van eenrichtingsverkeer in kwetsbare straten.

Verkeersstudies en scenario's
Er wordt gevraagd om openbaar inzicht in verkeersstudies en onderbouwingen, waaronder:

- de verkeerscapaciteit van het bestaande netwerk en het maximaal aantal woningen dat daarmee kan worden ontsloten
- scenario's waarbij fase 3 (of onderdelen daarvan) niet of later wordt gerealiseerd
- de effecten van verschillende ontsluitingsvarianten en alternatieve routes
- de noodzaak van aanvullende maatregelen, zoals onderdoorgangen
- de rol en mogelijke aanpassing van spoorwegovergangen, waaronder de Leenhoflaan.

Openbaar vervoer en bouwverkeer
Het huidige openbaar vervoer wordt door respondenten als onvoldoende ervaren. Daarnaast is er grote zorg dat bouwverkeer door bestaande woonstraten zal rijden. Bewoners vragen om concrete afspraken over bouwlogistiek, tijdelijke routes en handhaving.

4.3 Overwegingen van het college

Naar aanleiding van de aangenomen wensen en bedenkingen vanuit de raad
Het college stelt voorop dat verkeer en mobiliteit randvoorwaardelijk zijn voor de ontwikkeling van Boxtel Noordwest. De gebiedsvisie biedt hiervoor een kader op hoofdlijnen en legt vast dat woningbouw alleen mogelijk is indien wordt voorzien in een robuuste ontsluitingsstructuur. De visie bevat nadrukkelijk geen uitgewerkt verkeersplan of vastgelegde tracékeuzes.

Het college onderkent de zorgen die in reacties uit de omgeving, waaronder uit Esch, zijn geuit over verkeersdruk, verkeersveiligheid, leefbaarheid en het risico op sluipverkeer. Om deze belangen zorgvuldig en evenwichtig te kunnen betrekken, wordt met de besluitvorming over fase 1 een gedegen verkeersplan aangeleverd. In dat kader wordt een verkeersstudie uitgevoerd, parallel aan een tracéstudie voor de (noordelijke) ontsluitingsstructuur.
Hierbij worden meerdere elementen in samenhang onderzocht:

- verschillende ontsluitingsvarianten
- effecten op spoorwegovergangen
- de noodzaak en effectiviteit van aanvullende maatregelen
- én specifiek de verkeerskundige oplossingen voor fase 1 (en indien aan de orde fase 2) in de situatie waarin de (definitieve) noordelijke ontsluitingsroute nog niet beschikbaar is.

Het verkeersplan biedt daarmee inzicht in de effecten, tijdelijke en structurele oplossingsrichtingen en de consequenties voor fasering, zonder vooruit te lopen op bestuurlijke besluitvorming over een definitief tracé of voorkeursvariant.

Naar aanleiding van de overige reacties
Verkeersveiligheid vormt een expliciet en zwaarwegend onderdeel van de verdere uitwerking. Aandachtspunten worden integraal meegenomen in het verkeersplan en beoordeeld in samenhang met bereikbaarheid, leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte. Het gaat daarbij om ruimtelijke maatregelen zoals veilige fietsroutes, snelfietspaden en onderdoorgangen, aangevuld met verkeerskundige en organisatorische maatregelen zoals eenrichtingsverkeer en handhaving.

De passage in de concept-gebiedsvisie waarin wordt gesteld dat woningbouw kan worden afgewikkeld via het bestaande wegennet, is genuanceerd. Hoewel het bestaande netwerk naar verwachting verkeerstechnisch gezien de verplaatsingen met gemotoriseerd verkeer van de eerste circa 400 woningen kan verwerken, worden mogelijke aanpassingen ter verbetering van verkeersveiligheid en beleving nader onderzocht. Deze maatregelen worden betrokken bij het verkeersplan.

Uitgangspunt is een groene landschappelijke inpassing van de definitieve noordelijke ontsluitingsstructuur.

Ten aanzien van bouwverkeer geldt dat afwikkeling richting de A2 via Ladonk en de Keulsebaan als uitgangspunt wordt gehanteerd. Concrete afspraken over bouwlogistiek en handhaving worden betrokken bij de verdere uitwerking per fase en maken geen onderdeel uit van de gebiedsvisie.

4.4 Besluit en gevolgen voor de gebiedsvisie
Het college besluit het volgende.

Wat wordt overgenomen en verwerkt in de gebiedsvisie:

- Expliciete vastlegging dat een robuuste ontsluitingsstructuur randvoorwaardelijk is voor woningbouw. De verkeerskundige oplossingen voor fase 1 (en indien aan de orde fase 2) worden uitgewerkt en meegewogen, zodat veilige en doelmatige afwikkeling is geborgd.
- Nuancering van de passage dat dat woningbouw kan worden afgewikkeld via het bestaande wegennet.
- Opname van een procesbeschrijving: met de besluitvorming over fase 1 wordt een gedegen verkeersplan aangeleverd. De reikwijdte omvat in ieder geval Boxtel Noord, Esch, Kalksheuvel en de verbinding met het centrum van Boxtel een de A2. Het verkeersplan bevat de volgende onderdelen:
    - een verkeersstudie met inzicht in verkeersaantallen en -stromen per fase op basis van de planning van de verschillende ontwikkelingen van het wegennet, uitgedrukt in scenario's.
    - een analyse van weg- en rijbaanprofielen ten behoeve van veilige en doelmatige verkeersafwikkeling.
    - een parallel lopende tracéstudie voor de (noordelijke) ontsluitingsstructuur.
    - een verkenning naar de gelijkvloerse spoorwegovergangen (behouden of vervallen, en mogelijke ongelijkvloerse oplossingen).

- een verkenning van mogelijke tracés en maatregelen (zoals veilige fietsroutes, snelfietspaden, en onderdoorgangen) aangevuld met verkeerskundige en organisatorische maatregelen (zoals eenrichtingsverkeer, handhaving).
- uitgangspunt: groene landschappelijke inpassing van de noordelijke ontsluiting
- inzicht in effecten, aandachtspunten, eventueel benodigde maatregelen en keuzerichtingen, inclusief een globale ruimtelijke en financiële indicatie.

Wat niet wordt opgenomen in de gebiedsvisie en al dan niet een vervolg krijgt:

- Uitwerking van verkeersontwerpen, tracés en concrete verkeersmaatregelen in de gebiedsvisie (volgt in het verkeersplan en nadere uitwerkingen per fase).
- Vastlegging van de afwikkeling van bouwverkeer via Ladonk en de Keulsebaan in de gebiedsvisie (wordt als uitgangspunt betrokken bij de verdere uitwerking).

5. Natuur, water en omgeving

5.1 Aangenomen wensen en bedenkingen vanuit de raad

De gemeenteraad heeft de volgende wens vastgesteld:

- Wijziging van de tekst op pagina 8 naar: “Hierbij wordt rekening gehouden met de belangen van Esch en van natuurgebied Sparrenrijk.”

5.2 Samenvatting van de overige reacties

Behoud van natuurwaarden

Er zijn veel zorgen over aantasting van natuurwaarden, waaronder Sparrenrijk, Eikenhorst, poelen en weilanden. Respondenten wijzen op mogelijke gevolgen voor biodiversiteit, rust en groene uitzichten.

Impact van infrastructurele ingrepen

Er bestaat brede zorg dat wegenverbredingen, nieuwe verkeersroutes en bouwwerkzaamheden leiden tot verstoring van natuur en dieren.

Ontbreken van noodzakelijke onderzoeken

In meerdere reacties wordt aangegeven dat noodzakelijke onderzoeken ontbreken of niet inzichtelijk zijn gemaakt, waaronder stikstofonderzoek, flora- en faunaonderzoek, landschapsonderzoek en een integraal milieubeeld.

Wens voor groene inrichting

Veel respondenten pleiten voor een groene, parkachtige inrichting met behoud van bestaande groenstructuren en aandacht voor een kind- en diervriendelijke omgeving.

Reactie vanuit Waterschap De Dommel

De door Waterschap De Dommel ingediende reactie richt zich met name op het uitgangspunt water en bodem sturend en de kansen voor een klimaatbestendige en duurzame ontwikkeling van Boxtel Noordwest.

5.3 Overwegingen van het college

Naar aanleiding van de aangenomen wensen en bedenkingen vanuit de raad

Het college is bereid het uitgangspunt voor de noordelijke ontsluitingsstructuur te nuanceren, waarbij niet langer wordt uitgegaan van het te allen tijde ontzien van Sparrenrijk. In de verdere uitwerking kan een zorgvuldige afweging plaatsvinden van de belangen van Esch en natuurgebied Sparrenrijk. Daarbij wordt, waar nodig, zorg gedragen voor een passende compensatie van eventuele aantasting van natuurwaarden.

Naar aanleiding van de overige reacties

De gebiedsvisie is een kaderstellend document op hoofdlijnen en bevat daarom geen uitgewerkte milieu-, natuur- of wateronderzoeken. Wel wordt expliciet vastgelegd dat milieu-, natuur-, cultuurhistorische en archeologische onderzoeken randvoorwaardelijk zijn voor

vervolgstappen in de planvorming. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn bepalend voor de verdere uitwerking, fasering en eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

Voor infrastructurele ingrepen en bouwactiviteiten worden in de gebiedsvisie geen gedetailleerde keuzes vastgelegd. Uitgangspunt is dat dergelijke ingrepen zorgvuldig worden afgestemd op aanwezige natuurwaarden en dat verstoring van flora en fauna zoveel mogelijk wordt voorkomen. Daarnaast geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen gepaard gaan met versterking van de omgevingskwaliteit, waaronder natuur- en landschapskwaliteiten.

De wens voor een groene en parkachtige inrichting sluit aan bij de ambities van de gebiedsvisie. Ingezet wordt op een robuuste groenstructuur met aandacht voor biodiversiteit, water en recreatief medegebruik. De concrete inrichting en het beheer worden per fase nader uitgewerkt.

Het college onderschrijft het uitgangspunt water en bodem sturend, zoals ingebracht door Waterschap De Dommel, en beschouwt dit als richtinggevend kader voor een klimaatbestendige en duurzame ontwikkeling van Boxtel Noordwest. De ontvangen opmerkingen zijn in afstemming met het Waterschap verwerkt in de gebiedsvisie. Verdere uitwerking vindt plaats in goede afstemming met het Waterschap.

5.4 Besluit en gevolgen voor de gebiedsvisie
Het college besluit het volgende.

Wat wordt overgenomen en verwerkt in de gebiedsvisie:

- Nuancering van het uitgangspunt voor de noordelijke ontsluitingsstructuur met een zorgvuldige afweging van de belangen van Esch en Sparrenrijk, waarbij – indien aan de orde – zorg wordt gedragen voor passende compensatie van eventuele aantasting van natuurwaarden.
- Benoeming dat milieu-, natuur- en archeologische onderzoeken randvoorwaardelijk zijn voor vervolgstappen.
- Uitgangspunt van een groene, parkachtige inrichting met behoud en versterking van bestaande groenstructuren.
- Kwaliteitsverbetering van de omgeving, met expliciete aandacht voor biodiversiteit, water en ecologische verbindingen in de verdere planuitwerking.
- Verwerking van de inbreng van Waterschap De Dommel, met water en bodem sturend als uitgangspunt.

Wat niet wordt opgenomen in de gebiedsvisie en al dan niet een vervolg krijgt:

- Opnemen van gedetailleerde onderzoeksresultaten of mitigerende maatregelen in de gebiedsvisie (wordt in vervolgfases nader uitgewerkt).

6. Cultuurhistorie en erfgoed

6.1 Aangenomen wensen en bedenkingen vanuit de raad

Er zijn geen wensen en bedenkingen vastgesteld.

6.2 Samenvatting van de overige reacties

Waardevol landschap tussen Boxtel en Esch

Het gebied tussen Boxtel en Esch wordt gezien als cultuurhistorisch waardevol, met oude ervenstructuren, het beekdal van Nergena en historische zichtlijnen. Er bestaat zorg over aantasting van het open landschap en het karakter van Esch.

Hoogbouw

Een deel van de reacties geeft aan dat hoogbouw niet passend wordt geacht in dit gebied, met name vanwege de landschappelijke en cultuurhistorische context.

Archeologie en cultuurhistorisch erfgoed

Er wordt gevraagd om gedegen archeologisch onderzoek naar mogelijke resten en historische structuren. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor gemeentelijke monumenten, mogelijke actualisatie daarvan en specifieke cultuurhistorische elementen, zoals de historische Renbaan.

6.3 Overwegingen van het college

Naar aanleiding van de overige reacties

Het college onderschrijft het belang van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het gebied tussen Boxtel en Esch. Deze waarden vormen een belangrijk uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling. In de definitieve gebiedsvisie wordt daarom nadrukkelijker aandacht besteed aan bestaande structuren, historische lijnen en de samenhang met het landschap.

In de gebiedsvisie worden geen concrete bouwhoogtes vastgelegd. Wel biedt de visie ruimte om in de verdere uitwerking te verkennen waar, rekening houdend met de schaal en het karakter van Boxtel en het omliggende landschap, hogere bebouwing mogelijk en wenselijk kan zijn. Dit wordt in de verdere uitwerking zorgvuldig onderzocht.

De gebiedsvisie is een document op hoofdlijnen en bevat geen uitgewerkte cultuurhistorische of archeologische onderzoeken. Wel wordt expliciet vastgelegd dat milieu-, natuur-, cultuurhistorische en archeologische onderzoeken randvoorwaardelijk zijn voor vervolgstappen in de planvorming. De uitkomsten hiervan bepalen mede de nadere invulling, fasering en ruimtelijke keuzes. Daarnaast kunnen cultuurhistorische waarden nadrukkelijk dienen als basis voor ruimtelijke ontwerpen en de verdere inrichting van het gebied.

In de Erfgoednota Boxtel 2026–2030 (vaststelling verwacht in maart 2026) worden verschillende projecten opgenomen voor de actualisatie van het monumentenbestand en de archeologische en cultuurhistorische waardenkaarten. Deze actualisaties zijn naar verwachting gefaseerd gereed in de periode tot 2028. De uitkomsten hiervan worden, zodra beschikbaar, meegenomen in de verdere uitwerking, programmering en besluitvorming die volgt op deze gebiedsvisie.

6.4 Besluit en gevolgen voor de gebiedsvisie

Het college besluit het volgende.

Wat wordt overgenomen en verwerkt in de gebiedsvisie:

- Opname van cultuurhistorische structuren en landschappelijke waarden als basis voor de verdere planvorming.
- Benoeming dat milieu-, natuur-, cultuurhistorische en archeologische onderzoeken randvoorwaardelijk zijn voor vervolgstappen.
- Opname dat in de verdere planvorming wordt uitgegaan van de meest actuele gegevens en beleidsstukken van rijk, provincie en gemeente. Daarbij worden onder andere nieuwe monumentenaanwijzingen en geactualiseerde cultuurhistorische- en archeologische informatie betrokken.

Wat niet wordt opgenomen in de gebiedsvisie en al dan niet een vervolg krijgt:

- Gedetailleerde onderzoeksresultaten of mitigerende maatregelen in de gebiedsvisie (wordt in vervolgfases nader uitgewerkt).
- Vastleggen van specifieke bouwhoogtes of gedetailleerde ontwerpregels op dit schaalniveau (wordt uitgewerkt in de nadere planuitwerking, niet in de gebiedsvisie).

7. Duurzaamheid, energie en netcongestie

7.1 Aangenomen wensen en bedenkingen vanuit de raad

Er zijn geen wensen en bedenkingen vastgesteld.

7.2 Samenvatting van de overige reacties

Zorgen over energievoorziening en netcongestie

Er is zorg over het ontbreken van een duidelijke energievisie voor het gebied. Met name netcongestie, de beschikbare energie-infrastructuur en de toekomstbestendigheid van circa 1.500 woningen worden als aandachtspunten genoemd.

Zonnevelden en windenergie

Bewoners zijn kritisch over mogelijke zonnevelden vanwege aantasting van het landschap. Daarnaast bestaat onduidelijkheid en zorg over de inzet van windenergie in het beekdal.

Wensen voor duurzame woningen

Respondenten pleiten voor duurzame en energiezuinige woningen. Genoemd worden onder meer nul-op-de-meter, gebruik van duurzame materialen, energiezuinige oriëntatie en innovatieve vormen van energieopslag.

7.3 Overwegingen van het college

Naar aanleiding van de overige reacties

Het college herkent de zorgen over energievoorziening, netcongestie en toekomstbestendigheid van de ontwikkeling. In de gebiedsvisie is duurzaamheid nadrukkelijk benoemd als uitgangspunt, maar geen afzonderlijke energievisie opgenomen. Dit past bij het karakter van een visie op hoofdlijnen en bij onzekerheden rond netcapaciteit, technologische ontwikkelingen en regelgeving.

In de definitieve gebiedsvisie wordt explicieter gemaakt dat de ontwikkeling van circa 1.500 woningen alleen kan plaatsvinden in samenhang met beschikbare en toekomstige energie-infrastructuur. Daarbij wordt aangesloten op geldend gemeentelijk, regionaal en provinciaal en rijksbeleid en op lopende trajecten met netbeheerders. De gebiedsvisie biedt ruimte om in vervolgfases in te spelen op nieuwe inzichten en technologische innovaties.

Ten aanzien van zonne-energie wordt in de gebiedsvisie aangesloten bij het eerder door de gemeenteraad genomen besluit over de realisatie van een zonnepark bij de Renbaan. De gemeenteraad van Boxtel heeft op 27 mei 2025 besloten dat dit zonnepark ten minste twintig jaar in gebruik blijft, waarbij de opbrengsten worden ingezet voor de energietransitie, specifiek ten behoeve van inwoners die hier zelf financieel geen mogelijkheden voor hebben. Om die reden geldt als uitgangspunt dat het gebied tussen de Renbaan en de Esscheweg pas in fase 3 kan worden ontwikkeld, met een indicatieve realisatie vanaf circa 2050. Voor windenergie zijn in deze gebiedsvisie geen plannen of ruimtelijke reserveringen opgenomen.

De wens voor energiezuinige en duurzame woningen wordt onderschreven. De gebiedsvisie zet in op toekomstbestendige bouw en een energiezuinige inrichting, maar laat prestatie-eisen, technieken en toepassingen over aan verdere planuitwerking per fase en aan het geldende wettelijke en beleidskader.

7.4 Besluit en gevolgen voor de gebiedsvisie

Het college besluit het volgende.

Wat wordt overgenomen en verwerkt in de gebiedsvisie:

- Een toekomstbestendige energievoorziening als uitgangspunt voor de verdere planuitwerking.
- Expliciete koppeling van de woningbouwontwikkeling aan de beschikbaarheid van bestaande en toekomstige energie-infrastructuur-infrastructuur.

Wat niet wordt opgenomen in de gebiedsvisie en al dan niet een vervolg krijgt:

- Een afzonderlijke energievisie of concrete energieprestatie-eisen in de gebiedsvisie (wordt uitgewerkt in een later op te stellen energie- of duurzaamheidskader).

8. Locatiekeuze en alternatieven

8.1 Aangenomen wensen en bedenkingen vanuit de raad

- Er zijn geen wensen en bedenkingen vastgesteld.

8.2 Samenvatting van de overige reacties

Onvoldoende onderbouwing locatiekeuze

Veel reacties geven aan dat de keuze voor Boxtel Noordwest onvoldoende is gemotiveerd. Zowel inwoners als organisaties vragen om een zorgvuldige en transparante vergelijking met alternatieve locaties. Daarbij worden onder meer Boxtel Zuiden mogelijkheden voor inbreiding en verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied genoemd. Respondenten geven aan dat deze locaties mogelijk beter aansluiten bij bestaande infrastructuur en voorzieningen.

Landschappelijke en cultuurhistorische waarde

Het gebied tussen Boxtel en Esch wordt omschreven als een waardevol open landschap met cultuurhistorische structuren en erfgoed. Respondenten vragen zich af waarom juist dit gebied voor woningbouw wordt ontwikkeld.

Zorgen over nabijheid spoor en leefkwaliteit

Er zijn zorgen over geluid, trillingen, externe veiligheid en leefkwaliteit door de nabijheid van het spoor.

8.3 Overwegingen van het college

Naar aanleiding van de overige reacties

Het college onderkent de vraag naar een transparante motivering van de locatiekeuze en de roep om vergelijking met alternatieven (zoals Boxtel Zuiden inbreiding of verdichting). Boxtel Noordwest blijft, mede op basis van bestaand beleid en eerdere verkenningen en de regionale afspraken uit de Woondeal Noordoost- Brabant, onderdeel van de woningbouwopgave.

Ten aanzien van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden benadrukt het college dat deze expliciet onderdeel vormen van de verdere uitwerking van Boxtel Noordwest. De gebiedsvisie bevat daarom uitgangspunten voor landschappelijke inpassing, behoud van structuren en een zorgvuldige overgang naar het omliggende landschap, die gezamenlijk de omstandigheden bepalen waaronder woningbouw kan plaatsvinden.

De zorgen over de nabijheid van het spoor en de effecten op leefkwaliteit worden herkend. Deze aspecten maken onderdeel uit van de verdere planuitwerking en de daarvoor benodigde onderzoeken, waaronder akoestiek, trillingen en externe veiligheid.

8.4 Besluit en gevolgen voor de gebiedsvisie
Het college besluit het volgende.

Wat wordt overgenomen en verwerkt in de gebiedsvisie:

- Bevestiging van Boxtel Noordwest als onderdeel van de totale woningbouwopgave van Boxtel.
- Vastlegging dat de gebiedsvisie zich richt op de ontwikkeling van Boxtel Noordwest en met name op fase 1, en dat verdere fasering en samenhang met de totale woningbouwopgave in vervolgtrajecten worden bezien, mede in het licht van doorlooptijden, randvoorwaarden en externe ontwikkelingen.
- Expliciete aandacht voor landschappelijke en cultuurhistorische waarden en spoor/leefkwaliteit als uitgangspunten voor verdere uitwerking en benodigde onderzoeken.

Wat niet wordt opgenomen in de gebiedsvisie en al dan niet een vervolg krijgt:

- N.v.t.

9. Fasering

9.1 Aangenomen wensen en bedenkingen vanuit de raad

De gemeenteraad heeft de volgende wens vastgesteld:

- Zorg dat de uitvoering van de fasen integraal plaatsvindt.

9.2 Samenvatting van de overige reacties

Fasering afhankelijk van verkeersoplossing

In vrijwel alle reacties wordt benadrukt dat de fasering van de ontwikkeling staat of valt met een adequate verkeersoplossing. De vrees bestaat dat fase 1 wordt gerealiseerd zonder dat de ontsluiting gereed is, wat kan leiden tot langdurige overlast.

Onzekerheid over fase 3

Er is onduidelijkheid en zorg over fase 3. Respondenten vragen waarom deze fase niet naar voren wordt gehaald of als eerste wordt ontwikkeld, mede omdat fase 3 grotendeels op gemeentelijke grond ligt en daarmee financieel mogelijk kan bijdragen aan een eerdere realisatie van een ontsluitingsstructuur.

Twijfels over haalbaarheid van het totale woningbouwprogramma

Meerdere reacties plaatsen vraagtekens bij de haalbaarheid van het totale woningbouwprogramma van circa 1.500 woningen, met het oog op landschappelijke draagkracht, infrastructuur en doorlooptijden.

Behoefte aan transparantie en flexibiliteit

Er wordt gevraagd om een helder tijdspad, inzicht in afhankelijkheden (mobiliteit, energie en water) en realistische scenario's. Daarnaast wordt gewezen op het belang van integraliteit en flexibiliteit in fasering, programmering en functies.

Reactie vanuit Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant wijst op het belang van een zorgvuldige uitwerking van fase 1 en geeft aan dat de vervolgfases nog onzeker zijn. De provincie vraagt om voor fase 1 het ontwikkelkader zorgvuldig uit te werken en daarbij inzicht te bieden in de te bedienen doelgroepen en in de effecten op verkeer en mobiliteit. Zij benadrukt dat nu al moet worden vooruitgekeken naar de ontwikkeling na fase 1. Daarnaast ziet de provincie kansen om in fase 1, in de punt van het gebied, verder door te pakken met onder andere innovatieve bouwtechnieken en de mogelijkheid van hogere dichtheden. Zij vraagt daarbij om aandacht te hebben voor gezondheid, klimaat en landschap.

9.3 Overwegingen van het college

Naar aanleiding van de aangenomen wensen en bedenkingen vanuit de raad

De gebiedsvisie gaat uit van een gefaseerde ontwikkeling, waarbij samenhang tussen woningbouw, mobiliteit, energie, water en overige randvoorwaarden centraal staat. De uitvoering van de fasen vindt integraal plaats, conform de wens van de raad.

Naar aanleiding van de overige reacties
Het college erkent dat de voortgang van fase 2 en 3 afhankelijk is van meerdere interne en externe factoren, waaronder de realisatie van de verkeersontsluiting, de beschikbare milieuruimte en de doorlooptijden van procedures. Hierdoor kan op dit moment niet met zekerheid worden vastgesteld dat de oorspronkelijke planning van fase 2 en 3, en daarmee het beoogde aantal woningen, haalbaar is.

Om die reden worden de jaartallen voor fase 2 verruimd. Fase 1 vormt het vertrekpunt voor de ontwikkeling, waarbij de verdere fasering nadrukkelijk afhankelijk blijft van voortgang, besluitvorming en randvoorwaarden. De gebiedsvisie biedt ruimte voor flexibiliteit in programmering, functies en ambities, zodat kan worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen en veranderende behoeften.

Het college neemt de aandachtspunten van de Provincie Noord-Brabant mee in de verdere uitwerking. De opmerkingen over inzicht in doelgroepen, de effecten op verkeer en mobiliteit en het vooruitkijken naar de periode na fase 1 sluiten aan bij de integrale benadering van het college. Ook de afweging tussen een benadering vanuit verkeer of vanuit gezondheid en beweging, evenals de kansen in de oksel van het gebied (onder meer innovatieve bouwtechnieken en mogelijke hogere dichtheden), worden betrokken bij het ontwikkelkader. De verdere uitwerking vindt plaats in goede afstemming met de provincie.

9.4 Besluit en gevolgen voor de gebiedsvisie
Het college besluit het volgende.

Wat wordt overgenomen en verwerkt in de gebiedsvisie:
- Bevestiging van een gefaseerde en integrale ontwikkeling, waarbij samenhang tussen woningbouw, mobiliteit, energie, water en overige randvoorwaarden centraal staat en waarbij flexibiliteit in fasering, programmering en functies is opgenomen om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen en veranderende omstandigheden.
- Vastlegging dat fase 1 het vertrekpunt vormt voor de ontwikkeling en dat de verdere fasering afhankelijk is van voortgang, besluitvorming en het beschikbaar komen van randvoorwaarden, waaronder verkeersontsluiting. Met de besluitvorming over fase 1 wordt een verkeersplan aangeleverd met expliciete aandacht voor een adequate en veilige ontsluiting van fase 1.
- Verruiming van de jaartallen voor fase 2 om ruimte te bieden voor onzekerheden in planning en uitvoering.

Wat niet wordt opgenomen in de gebiedsvisie en al dan niet een vervolg krijgt:
- Naar voren halen van fase 3 als vast uitgangspunt binnen de fasering (kan op dit moment niet worden naar voren gehaald: fase 3 is ingevuld als zonnepark, door de raad vastgesteld voor minimaal 20 jaar gebruik).

10. Participatie en communicatie

10.1 Aangenomen wensen en bedenkingen vanuit de raad

Er zijn geen wensen en bedenkingen vastgesteld.

10.2 Samenvatting van de overige reacties

Behoefte aan meer transparantie

Een deel van de respondenten ervaart het proces als onvoldoende transparant en versnipperd. Er bestaat behoefte aan meer duidelijkheid over besluitvorming, vervolgstappen en planning.

Inzage in onderzoeken en onderbouwingen

Er wordt gevraagd om toegang tot onderliggende stukken, waaronder verkeersstudies, milieustudies en inhoudelijke onderbouwingen.

Digitale informatievoorziening

Respondenten geven aan behoefte te hebben aan betere digitale informatievoorziening, zoals online toelichtingen, de mogelijkheid om vragen te stellen en regelmatige updates over de voortgang.

Kritiek op Swipocratie

Sommige vragen zouden te sturend zijn geweest en weinig ruimte hebben geboden voor nuance.

Vertrouwen en integriteit

In enkele reacties wordt gewezen op het belang van zorgvuldige besluitvorming, transparantie en vertrouwen, met aandacht voor mogelijke belangenverstrengeling.

10.3 Overwegingen van het college

Naar aanleiding van de overige reacties

De gebiedsvisie vormt de afronding van een participatieronde die is ingericht passend bij het stadium van planvorming. Tegelijkertijd wordt erkend dat er behoefte is aan meer duidelijkheid over het vervolgproces en de momenten waarop participatie plaatsvindt.
In de gebiedsvisie wordt op hoofdlijnen beschreven hoe participatie en communicatie een rol spelen in de verdere uitwerking van de ontwikkeling. Daarbij wordt aangesloten bij het gemeentelijke participatiebeleid, waarbij per fase een specifiek participatieplan wordt opgesteld. De nadere invulling van participatie vindt per fase plaats en wordt betrokken bij de betreffende besluitvorming.
Voor vervolgstappen wordt ingezet op een toegankelijke informatievoorziening. Dit omvat onder meer het tijdig delen van relevante onderzoeken, het bieden van digitale toelichting en het regelmatig informeren over voortgang en besluitvorming. De vorm en intensiteit van participatie verschillen per fase en zijn afhankelijk van de aard van de keuzes die voorliggen.

Besluitvorming vindt zorgvuldig, transparant en volgens de geldende procedures plaats.

10.4 Besluit en gevolgen voor de gebiedsvisie
Het college besluit het volgende.

Wat wordt overgenomen en verwerkt in de gebiedsvisie:

- Opname van participatie en communicatie op hoofdlijnen, passend bij het karakter van de gebiedsvisie, met verwijzing naar het gemeentelijke participatiebeleid als uitgangspunt voor de verdere uitwerking. Daarbij wordt benoemd dat participatie en communicatie per fase een rol spelen in de vervolgbesluitvorming.
- Inzet op een toegankelijke digitale informatievoorziening bij de verdere uitwerking, waarbij relevante rapporten en onderzoeken worden gedeeld zodra deze beschikbaar zijn.
- Regelmatig informeren over voortgang en besluitvorming.

Wat niet wordt opgenomen in de gebiedsvisie en al dan niet een vervolg krijgt:

- Vastleggen van concrete participatievormen, instrumenten, doelgroepen of momenten per fase (wordt uitgewerkt in vervolgtrajecten en bijbehorende besluitvorming).