

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Woningbouw De Kleine Aarde

De beantwoording in deze Nota van zienswijzen, onderdeel 'Parkeren – Kort parkeren/oplaadpunten', is aangepast naar aanleiding van het amendement 'Aanpassing bestemmingsplan De Kleine Aarde locatie kort parkeren' dat in de raadsvergadering van 5 en 6 oktober 2021 is aangenomen. Het betreffende antwoord is cursief en dikgedrukt gemaakt. De toelichting die daarbij hoort, is onderstreept en dikgedrukt.

Inleiding

Om de realisatie van een appartementengebouw mogelijk te maken op het terrein van De Kleine Aarde is een ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit van een omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben vanaf donderdag 10 september tot en met woensdag 21 oktober 2020 ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant, het gemeenteblad van Boxtel en de Meierij Boxtel van 9 september 2020.

Op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn respectievelijk zes en twee zienswijzen ingediend. In de beantwoording van de zienswijzen zijn alle acht zienswijzen gelijk behandeld, omdat ze inhoudelijk zien op dezelfde onderwerpen.

In het algemene deel van deze zienswijzennota wordt ingegaan op enkele aspecten die vaker aan bod zijn gekomen in de zienswijzen. In de schematische weergave van de zienswijzen zal hiernaar worden verwezen, ook wordt specifiek ingegaan op de zienswijzen.

Algemeen**Parkeren**

- Parkeernorm; onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen

De gemeente heeft met de Woonstichting JOOST contractuele afspraken gemaakt dat in het kader van de duurzaamheidsambitie op het terrein van De Kleine Aarde 22 parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen worden gerealiseerd, dit is 1,0 parkeerplaats per appartement. Voor dit project worden daarbij minimaal 22 parkeerplaatsen op het gebied De Kleine Aarde gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de duurzaamheidsambitie van 1,0 parkeerplaats per appartement. Op het huidige parkeerterrein aan Het Klaverblad kan door dubbelgebruik een deel van de parkeerplaatsen door de woningen worden gebruikt. De overige parkeerplaatsen komen op het terrein van de voormalige kas. Dit gebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplangebied. De ontsluiting van het tweede parkeerterrein loopt via Het Klaverblad over het terrein van De Kleine Aarde.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen met daarin de parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning. Daarbij is een regel opgenomen om tegelijkertijd op eigen terrein blijvend ruimte te reserveren om aan de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning te voldoen. Deze parkeernorm is gebaseerd op het gemeentelijke parkeerbeleid d.d. 20 maart 2007. Indien een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning in ruimtelijk opzicht – mede gelet op de invloed op de omgeving – op overwegende bezwaren stuit, kan het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen in de vorm van een hogere parkeernorm tot maximaal 1.5 pp per woning.

Conclusie

De regels in het bestemmingsplan worden aangevuld met de parkeernorming. De toelichting wordt aangevuld en verduidelijkt.

- **Kort parkeren/oplaadpunten**

De zes parkeerplaatsen voor het gebouw (aan de Munselse Hoeve) zijn niet meegeteld in de parkeernormering. Vier parkeerplaatsen zijn bedoeld voor kort parkeren. Dit is laden en lossen en maximaal 2 uur blijven staan. De andere twee plaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van elektrische deelauto's. De deelauto's dragen bij aan de duurzaamheidsambitie van het gebouw en stimuleert de bewoners om minder autobezit te hebben. In de zienswijzen wordt terecht opgemerkt dat de oplaadpunten langer bezet zullen zijn. Daarom is besloten de oplaadpunten te verplaatsen naar het parkeerterrein op het gebied van de voormalige kas. ***Voor het gebouw zullen daarmee nog maar vier plaatsen voor het kort parkeren van auto's gerealiseerd worden. Aan het begin van de Munselse Hoeve zal een stoplicht (matrixbord) worden geplaatst dat de bezetting van de vier plaatsen weergeeft. Hiermee worden verkeersbewegingen tot het minimum beperkt.***

Conclusie

In de toelichting van het bestemmingsplan en de vergunning wordt het ontwerp aangepast, zodat maximaal vier kortparkeerplaatsen op het terrein voor het gebouw kunnen komen.

Deze beantwoording over de vier parkeerplaatsen (cursieve en dikgedrukte zinsneden) die voor kort parkeren zijn bestemd, is naar aanleiding van het aangenomen amendement 'Aanpassing bestemmingsplan De Kleine Aarde locatie kort parkeren' niet meer relevant. Dit wordt ook opgenomen in de Nota van wijzigingen. De beantwoording ten aanzien van de oplaadpunten voor de elektrische deelauto's blijft bestaan.

Legaat van Cooth

Het gebied De Kleine Aarde is een unieke locatie in de gemeente Boxtel. Ooit is het gebied ontwikkeld als locatie waar duurzame en experimentele ontwikkelingen konden plaatsvinden. In de afgelopen jaren is op meerdere manieren gezocht en gewerkt aan een hernieuwde invulling voor het gebied waarbij het uitgangspunt van duurzaamheid en experimenten voorop blijft staan. De gemeente vindt de ontwikkeling van dit duurzame woongebouw dat Woningstichting JOOST gaat realiseren en verhuren een wenselijke toevoeging op het terrein van De Kleine Aarde.

In de zienswijzen wordt verwezen naar het 'Legaat van Cooth'. Dit legaat is een voorziening met een specifiek doel: het realiseren en ondersteunen van onderwijsvoorzieningen binnen de gemeente. Onder voorwaarden is een deel van het legaat ingezet voor stichting De Kleine Aarde voor het ontwikkelen van een praktijkleeromgeving voor jongeren. In de totaalvisie voor het gebied De Kleine Aarde is opgenomen dat op het terrein een aantal onderwijsinstellingen betrokken wordt of zelfs gehuisvest zullen worden. Op dit moment is dit nog geen concrete ontwikkeling. Dit betekent dat het Legaat van Cooth hiervoor niet wordt ingezet of gebruikt.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een woongebouw met een hoge duurzaamheidsdoelstelling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Aan deze ontwikkeling is geen directe onderwijsdoelstelling gekoppeld, anders dan leren van experimentele bouwmethoden en experimentele/innovatieve bouwmethoden toepassen.

Conclusie

Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt niet verder ingegaan op de vragen/opmerkingen over het Legaat van Cooth. Deze zijn niet relevant voor de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Welstand

Zowel de Wet ruimtelijke ordening als de Woningwet geven de gemeenteraad instrumenten zoals het bestemmingsplan, de welstandsnota of het welstandsvrij maken van gebieden om initiatieven mogelijk te maken, die zonder aanpassing van deze ruimtelijke regels niet mogelijk zouden zijn. Voor de welstandsregels geldt dat deze zijn vastgelegd in de welstandsnota. In de Welstandsnota 2016 heeft de gemeenteraad criteria opgenomen met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken. Deze criteria zijn gebiedsafhankelijk, soms zijn gebieden opgenomen als welstandsvrij. Indien criteria zijn opgenomen vormen deze criteria het toetsingskader voor de welstandscommissie. Deze adviescommissie brengt advies uit aan het college of een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van

welstand. Dit wordt beoordeeld volgens de in de welstandsnota opgenomen criteria. Indien criteria ontbreken, zoals bij een welstandsvrij gebied, wordt het bouwplan niet getoetst aan redelijke eisen van welstand en daarom niet om advies voorgelegd aan de welstandscommissie. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is niet op voorhand duidelijk of deze passend is binnen de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgebonden criteria. Deze gaan immers uit van de bestaande situatie en de bestaande karakteristieken van het gebied. Voor een nieuwe ontwikkeling dient dan ook bezien te worden of de bestaande regels gehandhaafd kunnen worden of dat zij zodanig aangepast moeten worden dat de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt. Een andere mogelijkheid is het afschaffen van het welstandsregime zodat het uiterlijk van het bouwwerk niet getoetst wordt aan redelijke eisen van welstand.

Het gebied van De Kleine Aarde is een gebied dat zich kenmerkt door – qua architectuur – zeer verschillende bebouwing. De Van Coothhoeve (begin 20^e eeuw) is passend bij het historische lint gevormd door de Munselse Hoeve. In de jaren '90 is ook een bezoekerscentrum gerealiseerd, dat een vrij modern vormgegeven, duurzaam gebouw is, uitgevoerd met veel hout en flauwe dakhellingen, voorzien van een grasdak. In de Welstandsnota 2016 heeft een groot deel van het gebied van De Kleine Aarde het thema “Historische kernen, historische linten en gemengde bebouwing” gekregen. De welstandsnota geeft aan dat “de relatief open, kleinschalige bebouwing met een grote variatie aan bouwvormen en stijlen, doorgaans in één tot twee bouwlagen met kap” kenmerkend is bij de historische kernen en linten. Hierbij is nieuwbouw mogelijk met de eigen stijlenkenmerken als criterium, maar deze “dienen overeen te stemmen met de planmatige historische kenmerken van de omgeving”. Verder blijkt ook uit het toetsingskader in paragraaf 2.2.4 dat “kappen vergelijkbaar met de omgeving” moeten zijn.

Deze criteria passen niet bij de doelstellingen van de ontwikkeling van het gebied De Kleine Aarde, namelijk een duurzaam, enigszins innovatieve woonvorm. Daar komt bij dat de stedenbouwkundige situatie van het te ontwikkelen gebouw totaal anders is. De woningen aan de Munselse Hoeve zijn vormgegeven als vrij lage volumes met een goothoogte van zo'n 4,5 m en een nokhoogte van zo'n 8 m (anderhalve bouwlaag met kap) met een afstand van gemiddeld tussen de 5 en 10 m van de weg. De stedenbouwkundige visie van het terrein van De Kleine Aarde is meer op het groene binnengebied gericht en niet op de Munselse Hoeve. Het beoogde appartementengebouw bestaat vanuit duurzaam ruimtegebruik uit 2 bouwlagen (hoogte 7,22 m met accenten tot 8,82 m) en is op veel grotere afstand van de Munselse Hoeve gelegen, nl. ruim 20 m. Het gebouw richt zich hierdoor niet direct op de Munselse Hoeve maar meer op het “binnengebied” van De Kleine Aarde. De beeldkwaliteit van de ontwikkeling is afgestemd op het bezoekerscentrum en de groene omgeving.

Conclusie

In de toelichting wordt nader onderbouwd waarom het gebied welstandsvrij is gemaakt. Ook is extra onderbouwd dat het gebouw qua beeldkwaliteit wel degelijk in de omgeving past.

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Woningbouw De Kleine Aarde' en ontwerpbesluit omgevingsvergunning (coördinatiebesluit)			
Thema	Toelichting	Gegrond/ongegrond?	Antwoord
Goede ruimtelijke ordening	Het plan is in strijd met goede ruimtelijke ordening.	Ongegrond	De toelichting is een ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling. De onderzoeken en afwegingen tonen aan dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Aan de hand van de beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan blijkt dat met de gekozen bestemmingsgrsysteem een goede ruimtelijke ordening wordt verkregen.
Woongenot, privacy en vrij uitzicht	Door de dijk en de uitkijktoren die worden gerealiseerd ontstaat inijk op de slaapkamer, wat een aantasting van de privacy en aantasting woongenot is.	Deels gegrond	Er is geen sprake van een uitkijktoren zoals door indener wordt gesteld. Vanuit het oorspronkelijke idee om verbinding te leggen tussen wonen, werken en scholing is in het appartementenbouw een aantal 'openbare' elementen opgenomen. Direct gemeentseesdeen kunnen bijvoorbeeld op het dak zien welke toepassingen ondersteunen aan het systeem liggen. Dit 'uitkijkpunt' op het dak biedt tevens een mooie kans om verbinding te leggen met de kleine Aarde die als fraaie coulisse om het gebouw heen ligt. De signalen vanuit de buurt over angst voor inijk worden serieus genomen. Om inijk richting de omwonenden te beperken zijn twee delen van het uitkijkpunt hoger opgetrokken (2 meter) zodat de gemetreseerde bezoeker niet meer de kant van de buien op kan kijken. Een aantasting van de privacy van indener door inijk op de slaapkamer is dan ook niet aan de orde. Indener kan een verzoek tot tegemoetkoming van planschade indienen na vaststelling van het bestemmingsplan. Na indiening van een verzoek wordt bepaald of indener recht heeft op planschade. De toelichting in het bestemmingsplan en de aanvraag van de omgevingsvergunning worden hierop aangepast.
Parkeren	Door de hoge duurzaamheidsambitie wordt er 1 parkeerplaats per appartement gerealiseerd, daarmee wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernorm van 1,5 per appartement. Bij de ruimtelijke invulling dient te worden uit gegaan van een realistische situatie en niet een duurzaamheidsambitie. De parkeertabel in de toelichting is onvoldoende duidelijk.	Deels gegrond	Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota. De toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangepast. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangegrond.
Geluid	De toename van verkeersbewegingen leidt tot geluidsoverlast. Geluidsoverlast brengt de gezondheid ernstige schade toe.	Ongegrond	De woningen worden via het Kaverblad of de Munselse Hoeve onstoden op de Schijndelseweg. Het gaat om het toevoegen van 22 appartementen en deze leveren een totale verkeersgeneratie van 100 motorvoertuigen per etmaal op. De ontliggende wegen (Kaverblad en Munselse Hoeve) betreffen 30 km/uur wegen. De Wet geluidhinder is niet van toepassing. De verkeersintensiteiten blijven dusdang laag, ruim beneden de 500 mty/etmaal, waardoor de geluidbelasting zeer beperkt is en vanuit geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Beeldkwaliteit	Het gebied rondom DKA ligt in toekingsgebied 1 van de Westlandsrota, wat inhoud dat met de bouw van een woning rekening moet worden gehouden met het ontwerp en materiaalgebruik. Het gebied DKA heeft andere uitgangspunten en is wistandsvrij gemaakt. Niet duidelijk is waarom indener zich wel aan strengere eisen moet houden en voor dit project niet. Het gemeentebestuur handelt in strijd met het verbod op willekeur.	Ongegrond	Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota. Voor wat betreft de zienswijze van indener, hiervoor geldt dat de onderhavige ontwikkeling niet is te vergelijken met de bouw van de woning van indener. Er is geen sprake van willekeur.
Ferder beleid	In het bestemmingsplan van 2015 voor het gebied DKA is aangegeven dat er geen woningbouw in de komende tien jaar zou plaatsvinden. Als het gemeentebestuur gewijzigde inzichten heeft en hiervan afwijkt dient dit gemotiveerd te worden. Dit is niet gebeurd. In het visiedocument van 2016 wordt wel aangegeven dat er wordt gewerkt aan een mogelijkheid voor woningbouw. De indener geeft aan dat daarmee de omwonenden werden misleid.	Ongegrond	Een bestemmingsplan legt in principe het beleid voor een bepaald gebied vast voor tien jaar. Door nieuwe inzichten of ontwikkelingen kan het zijn dat het beleid wordt gewijzigd en vervolgens in een nieuw bestemmingsplan wordt vastgelegd. Vanaf medio 2018 is er zwaai door de ontwikkelaar als de gemeente gecommuniceerd over het project De Kleine Aarde en de idee voor woningbouw. Hieruit kan niet worden geconcludeerd dat de gemeente de omwonenden heeft misleid.
Geur	Het zwartwaterreservoir op het terrein wordt elke twee weken geleegd met een zuigwagten. Dit levert stankoverlast op. Tevens is de opstelplaats voor de tankwagen op korte afstand van woonhuizen en op het fietspad wordt gestuurd. Voor geurgevoelige objecten geldt een afstand van 50 meter en daar wordt niet aan voldaan.	Ongegrond	De verwachting van het zwaarte water tot brandstoft betreft een studie door Woonstichting DOOSI in samenwerking met het Waterschap. Het onderzoek duurt ongeveer zes maanden. Het ontwerptuigpunt is dat geen (stank)overlast voor omwonenden mag ontstaan. Het appartementengebouw wordt tevens aangesloten op de gemeentelijke riolering. Woningen zijn geurgevoelige objecten waar normeringen voor zijn opgenomen ten opzichte van bedrijven, in dit geval gaat het om een woongebied waar woningen aan worden toegevoegd. Hiervoor gelden geen harde normen.
Planschade	Indener vrees voor planschade. De gemeente zou het nadeel voor omwonenden zo veel mogelijk moeten beperken, door op zoek te gaan naar andere locaties waar geen of minder planschade te verwachten is.	Ongegrond	De gemeente maakt een algemene afweging van alle aspecten bij het opstellen van een plan ter voldoen van een goede ruimtelijke ordening. Indener kan een verzoek tot tegemoetkoming van planschade indienen na vaststelling van het bestemmingsplan. Na indiening van een verzoek wordt bepaald of indener recht heeft op planschade.
Zienswijzen gelijk aan zienswijzen ontwerpbestemmingsplan		Ongegrond	Zie bovenstaande beantwoording.
Parkeren	Indieners hebben bezwaar tegen de parkeeroplossing en de parkeeronderbouwing. Aangegeven is dat afgeweken wordt van de parkeernorm omdat het een project is met een hoge duurzaamheidsambitie.	Ongegrond	Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota. De toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangepast. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangegrond.
Verkeer	Voor de zes parkeerplaatsen nabij het gebouw wordt een route via de Munselse Hoeve voorgesteld. De Munselse Hoeve is een fietsstraat. Door deze ontsluiting te gebruiken ontstaat een verkeersoneveilige situatie en wordt de druk op de Munselse Hoeve verhoogd. Door de buurt is eerder zorg geuit over de verkeers en parkeerzorg. Daar is noot adequaat op gereageerd en wordt in dit plan niet opgelost.	Ongegrond	Bij het gebouw worden vier parkeerplaatsen voor kort parkeren (zie ook in de inleiding van de zienswijzennota). De vier kort-parkeerplaatsen zijn bedoeld om boodschappen uit te laden of te verhuizen, maar niet om te parkeren. De ontsluiting van deze plaatsen loopt via de Munselse Hoeve. Deze plaatsen zullen nauwelijks effect hebben op de verkeersintensiteiten op de Munselse Hoeve. De hoofdontsluiting van het appartementenbouw loopt via het Kaverblad over het terrein van De Kleine Aarde.

Het Collectief	Het Collectief voldoet in zijn huidige vorm niet meer aan de randvoorwaarden zoals opgesteld op 20 januari 2015. De partijen zoals deze in het plan 'De Kleine Aarde' naar een frisse start van februari 2016, waren opgegaan, zijn niet allemaal meer aanwezig. Er zou een herbeoordeling moeten komen naar de plannen en de financiële haalbaarheid plus risicoanalyse op basis van de situatie zoals die er nu voor staat. Het helicon is eruit gestapt en de inbreng van Summa en Sint Lucas is onduidelijk.	Ongegrond	Deze zienswijzen zien niet op de ruimtelijke procedure voor het planologisch-juridisch mogelijk maken van het woongebouw op De Kleine Aarde. In de inleiding van deze zienswijzennota wordt wel een algemene toelichting gegeven op het Legaat van Cooth en de betekenis hiervan voor het gebied De Kleine Aarde.
Het Collectief	De onderwijsinstellingen hebben geen prominente rol meer in het Collectief. Hoe wordt de relatie tussen werk en onderwijs gewaarborgd?	Ongegrond	Deze zienswijzen zien niet op de ruimtelijke procedure voor het planologisch-juridisch mogelijk maken van het woongebouw op De Kleine Aarde. In de inleiding van deze zienswijzennota wordt wel een algemene toelichting gegeven op het Legaat van Cooth en de betekenis hiervan voor het gebied De Kleine Aarde.
Het Collectief	Onduidelijk is welk bedrag is onttrokken uit het legaat. De coöthoeve is zonder een duidelijke reden verkocht aan de woonstichting, ver onder de huidige marktwaaarde.	Ongegrond	Deze zienswijzen zien niet op de ruimtelijke procedure voor het planologisch-juridisch mogelijk maken van het woongebouw op De Kleine Aarde. In de inleiding van deze zienswijzennota wordt wel een algemene toelichting gegeven op het Legaat van Cooth en de betekenis hiervan voor het gebied De Kleine Aarde.
Het Collectief	Het Living Lab project (inclusief de 22 appartementen) is anders dan destijds is gerepresenteerd in februari 2016. Er is geen gedetailleerd haalbaar plan en de voorwaarden en verplichtingen zijn onbekend. Er moet gestoest worden of de plannen nog realiseerbaar zijn, omdat het ministerie de subsidie anders kan terugvorderen.	Ongegrond	Deze zienswijzen zien niet op de ruimtelijke procedure voor het planologisch-juridisch mogelijk maken van het woongebouw op De Kleine Aarde. In de inleiding van deze zienswijzennota wordt wel een algemene toelichting gegeven op het Legaat van Cooth en de betekenis hiervan voor het gebied De Kleine Aarde.
Het Collectief	Er zijn te weinig opleidingen aangsloten bij het vormgeven en innovatie van de woningen, terwijl dit wel is aangegeven in 'De Kleine Aarde' naar een frisse start' (hierna: 'het Plan 2016'). In het ingediende ontwerp is niets opgenomen over aanpassingen die in de appartementen zullen worden doorgevoerd.	Ongegrond	Deze zienswijzen zien niet op de ruimtelijke procedure voor het planologisch-juridisch mogelijk maken van het woongebouw op De Kleine Aarde. In de inleiding van deze zienswijzennota wordt wel een algemene toelichting gegeven op het Legaat van Cooth en de betekenis hiervan voor het gebied De Kleine Aarde.
Het Collectief	Door het terugtrekken van de onderwijsinstellingen is geen sprake van wederkerigheid in de werkzaamheden.	Ongegrond	Deze zienswijzen zien niet op de ruimtelijke procedure voor het planologisch-juridisch mogelijk maken van het woongebouw op De Kleine Aarde. In de inleiding van deze zienswijzennota wordt wel een algemene toelichting gegeven op het Legaat van Cooth en de betekenis hiervan voor het gebied De Kleine Aarde.
Financiën	Er is geen inzicht in de financiële haalbaarheid van het project, ook ontbreekt een duidelijke specificatie van verantwoordelijkheden en risico management.	Ongegrond	De financiële haalbaarheid is verzekerd in de anterieure overeenkomst die Woonstichting JOOST met de gemeente heeft gesloten. Hiermee is het eventuele financiële risico gedeelt en is in het bestemmingsplan aangegeven dat het financieel uitvoerbaar is.
Het Plan 2016	Het bestemmingsplan 'Woonbouw De Kleine Aarde' en het ontwerpbeleid komen niet overeen met het plan 'De Kleine Aarde' naar een frisse start' (hierna: 'het Plan 2016'), om de volgende redenen: 1. in het bestemmingsplan is niet opgenomen dat er 1,2 appartementen worden gerealiseerd voor het uitbreiden van nieuwe innovaties; 2. de Grabantse Ontwikkelings Maatschappij heeft zich teruggetrokken uit 'Het Collectief'; zij was belast met het programma-management voor het ten uitvoer brengen van de plannen van Het Collectief; 3. door de woonstichting is aangegeven dat niet langer gericht wordt op innovatie, maar wordt beperkt tot 'bepaalde innovatie'; 4. er is een mogelijkheid om verkeer over het terrein van DKA te laten lopen, ook worden er parkeerplaatsen gerealiseerd op de locatie van de voormalige kas, terwijl het terrein zoveel mogelijk autovrij dient te blijven; 5. de locatie van de voormalige kas is niet meer gepland voor 'voedele en educatie', maar is aangekondigd als parkeerterrein voor 36 parkeerplaatsen; 6. er zou maximaal 800m2 bebouwd worden, het bestemmingsplan betreft een gebouw van 1053m2 en de aanleg van parkeerplaatsen; 7. er is geen koppeling meer met het onderwijs voor extra handelingen om het energieverbruik zo laag mogelijk te krijgen, ook is geen zicht meer op de invulling hiervan; 8. niet is geregeld dat alleen de doelgroep starters zich mogen vestigen in de appartementen; 9. niet is opgenomen op welke manier bewoners ideeën kunnen voordragen ter verbetering van de leefomgeving, hier is ook geen financiële zekerheid voor; 10. het onderwijs heeft geen centrale rol in de plannen.	Ongegrond	Het plan 'De Kleine Aarde' naar een frisse start' is geen gemeenschappelijk beleid. Het is een visie die opgesteld is door het voormalige collectief 't Collectief' sint Joseph (nu: Woonstichting Joost) en heeltrams voornden dit collectief met een aantal andere partijen. De gemeente heeft op basis van dit plan de samenwerking met 't Collectief' gezocht om te komen tot een (inter)overheidsimpuls voor het gebied De Kleine Aarde. In de visie spreekt 't Collectief de ambitie uit om van De Kleine Aarde een 'Living Lab' voor de circulaire economie te maken.
Vigerend bestemmingsplan	De 22 appartementen zijn in stijl met het vigerend bestemmingsplan, de locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk 2'.	Ongegrond	De appartementen met bestemming 'Wonen' sluiten niet aan op de toegestane functies van het vigerend bestemmingsplan. Om deze reden wordt de voorberedingsprocedure van een nieuw bestemmingsplan doorlopen waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend.
Weistand	Het beoogde appartementencomplex voldoet niet aan de bepalingen zoals die zijn opgenomen in de Weistandnota Boxel 2016, welke ook doorverwijst naar de beeldkwaliteitsparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan in Goede Aarde d.d. 24 september 2013.	Ongegrond	Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangegeven.
Weistand	Het beoogde appartementencomplex past niet in het huidige beeldkwaliteitsplan en in het karakter van de Munselse Hovee, in het gebied gebied toetsingsniveau 1. Alle omwonenden aan de Munselse Hovee en Plankpad zijn gebouwen aan deze elsen. Datzelfte regels dienen ook te gelden voor de realisatie van de appartementen op het terrein van DKA.	Ongegrond	Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangegeven.
Geelheidsbeginsel	Het toekennen van andere rechten aan de beoogde appartementen op DKA is in stijl met het geelheidsbeginsel. Hetzelfde beeldkwaliteitsplan dient van toepassing te zijn op dit gedeelte van het terrein van DKA.	Ongegrond	Het geelheidsbeginsel ziet op de situatie dat gelijke gevallen gelijk moeten worden behandeld. Zoals in de inleiding van deze zienswijzennota is toegelicht, is er geen sprake van gelijke gevallen.
Cultuurhistorie	Het plan heeft een negatieve invloed op de lijn van redelijk hoge waarde in het gebied rondom Munselse Hovee en DKA en zal om deze reden de cultuurhistorische waarden betemmeren.	Ongegrond	De Munselse Hovee is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart aangemerkt als lijn van redelijk hoge waarden. Het plangebied betreft een onbebouwd gedeelte van het terrein van De Kleine Aarde. De voorgenoemde ontwikkeling past binnen het karakter van het gebied en zoekt aansluiting bij de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur van het terrein van de kleine Aarde. De ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op de lijn van redelijk hoge waarden. Om deze reden zal het initiatief de cultuurhistorische waarden van de regio niet betemmeren.
Weistand	Het is niet nodig om het gebied weistandvrij te maken, de bebouwing kan gestoest worden aan de weistandseisen.	Ongegrond	Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangegeven.

Uitzicht	De planologische verandering heeft gevolgen voor het zicht vanuit de woning en het erf van indereers.	Ongegrond	Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten aan worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen andere bestemmingen en paragrafs voor gronden worden vastgesteld. Indien er kan een verzoek tot tegemoetkoming van planschade indien na vaststelling van het bestemmingsplan. Na indiening van een verzoek wordt bepaald of indier er recht heeft op plan schade.
Persoonlijke levenssfeer	De planologische verandering heeft als gevolg dat meer mensen aanwezig zullen zijn en dit is een beperking op de persoonlijke levenssfeer van indereers.	Ongegrond	Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten aan worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen andere bestemmingen en paragrafs voor gronden worden vastgesteld. Niet kan worden ingezien op welke wijze de persoonlijke levenssfeer van indereer wordt beperkt.
Privacy	De toekomstige bewoners van de appartementen op de eerste verdieping van het complex hebben zicht op de woningen van omwonenden aan de Munselse Hoeve en Plancpad. Dit zorgt voor inbreuk op en verslechterng van de privacy van indereers. Vanuit het plangebied ontstaat zicht op de omliggende objecten en bijbehorende erven.	Ongegrond	De appartementen liggen op ongeveer 20 meter van de dichtstbijzijnde bestaande woningen. Er is daardoor geen directe inijk op de omliggende percelen. Indien er kan een verzoek tot tegemoetkoming van plan schade indien na vaststelling van het bestemmingsplan. Na indiening van een verzoek wordt bepaald of indier er recht heeft op plan schade.
Geluid	Met het bestemmingsplan worden gebruiksfuncties mogelijk gemaakt die voortgeen niet varen toegestaan, dit zal leiden tot hinder. Het beoogde appartementencomplex heeft twee woonlagen met daarbij een galerij aan de buitenzijde welke zicht heeft op de woningen aan de Munselse Hoeve. Geluid reikt verder vanaf hogere verdiepingen, dit betekent dat geluid verder reikt dan wenselijk is als de ramen en deuren zijn geopend.	Ongegrond	De appartementen liggen in een woonwijk en op ruim 20 meter van woningen van derden. Tussen de appartementen en de woningen liggen openbare wegen. Het is niet aannemelijk dat de appartementen geluidoverlast opleveren richting deze woningen.
Licht	De 22 appartementen zorgen voor lichtvervuiling in de straat en het terrein van DKA als de appartementen verlichting gebruiken als het donker wordt. Dit heeft een versturende werking op de ecologische waarde van het terrein.	Ongegrond	De appartementen liggen in een woonwijk en op ruim 20 meter van woningen van derden. De appartementen zijn ontsloten met wegen voorzien van straatverlichting. Het ontwerp van het appartementencomplex is gericht op een 20'n duurzaam mogelijke inrichting. Slimme verlichting zal hiervan een wezenlijk onderdeel zijn waardoor lichtuitstraling naar de omgeving tot een minimum beperkt zal zijn. Vanuit de ecologische onderzoeken komen geen beschermde soorten naar voren, die verstoortigevoudig zijn voor verlichting. De aanwezige ecologische waarden zullen naar verwachting niet meer verstoord worden dan dat, dit nu al gebeurt door aanwezige verlichting uit de omgeving (straten en woningen). Het uitgangspunt is dat de aanwezige (en te behouden) opgaande begroeiing tussen het plangebied en de omgeving eventuele uitstraling vanuit het appartementencomplex zal afschermen. Aan de zijde van het Plancpad wordt het gebouw geflankeerd in de reeds bestaande aarden wal.
Ontsluitingen	Er dient een toezegging te komen dat alle ontsluitingen over DKA / Klaverblad lopen. Munselse Hoeve, Plancpad of Einsteinstraat dienen niet als bevoorradingsroute. Men mag niet de buurman opschrijven met eigen stank / ecologische keuzes. De afvoer van de beerput aan het Plancpad is gelegen aan een schoolroute en doorkruist de houtwal van de wezel.	Ongegrond	De hoofdontsluiting van het terrein loopt via Het Klaverblad. Het ontwerpuitgangspunt van de studie van de verwerking van het zwarte water tot brandstof is dat geen (stank)overlast voor omwonenden mag ontstaan. Het appartementengebouw wordt tevens aangesloten op de gemeentelijke riolering. De houtwal is onderdeel van de bij de ontferfingsaanvraag ingediende projectgebied. In de ontferfingsaanvraag wordt het ontzien van het leefgebied van de wezel (houtwal ten zuiden van het plangebied) niet expliciet genoemd, maar de ontferfing gaat ervan uit dat door aanwezigheid van de activiteiten algeheel leefgebied van de wezel wordt beschadigd of vernield. Het aspect flora en fauna vormt dus geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
Ontsluitingen	In het bestemmingsplan dient een verbod tot enige vorm van ontsluiting op Munselse Hoeve, Plancpad en Einsteinstraat vanaangelegd te worden in het bestemmingsplan. De woonstichting heeft op 13 oktober 2020 aangegeven dat geen ontsluiting op Munselse Hoeve of Plancpad zal plaatsvinden.	Ongegrond	Bij het gebouw worden vier parkeerplaatsen voor kort parkeren gerealiseerd (zie ook in de inleiding van de zienswijzennota). De vier kort-parkeerplaatsen zijn bedoeld om boodschappen uit te laden of te verhuizen, maar niet om te parkeren. De ontsluiting van deze plaatsen loopt via de Munselse Hoeve. Deze plaatsen zullen nauwelijks effect hebben op de verkeersintensiteiten op de Munselse Hoeve. De hoofdontsluiting van het appartementengebouw loopt via Het Klaverblad over het terrein van De Kleine Aarde.
Extremee veiligheid	De risico's omtrent het bouwen vlakbij een ondergrondse gasleiding en het experimenteren met energie en de opslagmogelijkheden zijn niet duidelijk in kaart gebracht. Dit geldt ook voor de eventuele aanleg van een biovergistingsinstallatie (exploetierisico). Wat wordt gedaan om schade aan de ondergrondse 40bar gasleiding te voorkomen?	Ongegrond	Naar externe veiligheid is uitvoerig onderzoek gedaan. Tevens heeft overleg plaatsgevonden met de Gasunie en de Veiligheidsregio. Er is geen sprake van een initiatief op De Kleine Aarde (en in dit project) om een biovergistingsinstallatie te realiseren. Daarom is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van een biovergistingsinstallatie. De ligging van de gasleiding is gemarkeerd zodat tijdens de bouw van de appartementen, beschadiging van deze leiding wordt voorkomen.
Bebouwing	In het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit is aangegeven dat er onderzoeksruimtes met bijbehorende kantoren worden gerealiseerd. Dit is niet uitgewerkt in het plan. Dit dient als resultaatsevplichting te worden opgenomen.	Ongegrond	In de aanleiding is aangegeven wat de totaalkoste van het gebied DKA en wat wenselijk of passend is in het gebied. Onderzoeksruimten en kantoren zullen niet in het woninggebouw gerealiseerd worden. In dit bestemmingsplan worden deze ruimten niet mogelijk gemaakt.

Bebouwing	Het is zeer onwenselijk, gelet op de veiligheid om een definitief uitkijkpunt te maken. Deze openbare uitkijktoeren neemt ook een hoop privacy weg van de omwonenden.	Deels gegrand	Er is geen sprake van een 'uitkijktoer', zoals door indener wordt gesteld. Vanuit het oorspronkelijke idee om verbinding te leggen tussen wonen, werken en scholing is in het appartamentengebouw een aantal 'openbare' elementen opgenomen. Direct geïnteresseerden kunnen bijvoorbeeld op het dak zien welke toepassingen ondersteunend aan het systeem liggen. Dit 'uitkijkpunt' op het dak biedt tevens een mooie kans om verbinding te leggen met de kleine Aarde die als fraaie coulisse om het gebouw heen ligt. De signalen vanuit de buurt over angst voor inijk worden serieus genomen. Om inijk richting de omwonenden te beperken zijn twee delen van het uitkijkpunt hoger opgetrokken (2 meter) zodat de geïnteresseerde bezoeker niet meer de kant van de bureu op kan kijken. De toelichting wordt hierop aangevuld en de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt hierop aangepast.
Geuld	Het plan leidt tot een toename van verkeersbewegingen en dus tot geluidsoverlast.	Ongegrond	De woningen worden via het Klaverblad of de Munselse Hoeve ontsloten op de Schijndelseweg. Het gaat om het toevoegen van 22 appartementen en deze leveren een totale verkeersgeneratie van 100 motorvoertuigen per etmaal op. De onliggende wegen Klaverblad en Munselse Hoeve betreffen 30 kno/lur wegen. De Wet geluidhinder is niet van toepassing. De verkeersintensiteiten blijven dusdang laag, ruim beneden de 500 mv/etmaal, waardoor de geluidbelasting zeer beperkt is en vanuit geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Gezondheid	Geluidhinder brengt de gezondheid ernstige schade toe. Aanpassing van het plan is daarom noodzakelijk.	Ongegrond	De woningen worden via het Klaverblad of de Munselse Hoeve ontsloten op de Schijndelseweg. Het gaat om het toevoegen van 22 appartementen en deze leveren een totale verkeersgeneratie van 100 motorvoertuigen per etmaal op. De onliggende wegen Klaverblad en Munselse Hoeve betreffen 30 kno/lur wegen. De Wet geluidhinder is niet van toepassing. De verkeersintensiteiten blijven dusdang laag, ruim beneden de 500 mv/etmaal, waardoor de geluidbelasting zeer beperkt is en vanuit geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Willekeur	Een omwonende heeft haar elgen woningen laten bouwen en rekening gehouden met de Welstandnota (toetsingsniveau 1) wat betreft vorm en materiaal. De omwonende moest zich houden aan het thema 'Historische kernen, linten en gemeinde bebouwing'. Niet valt in te zien waarom de gemeente voor dit project een ander uitgangspunt hanteert en het gebied welstandvrij maakt om op een duurzame wijze te bouwen. Het gemeentebestuur handelt hiermee in strijd met het verbod op willekeur.	Ongegrond	Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota. Voor wat betreft de zienswijze van indener, hiervoor geldt dat de onderhavige ontwikkeling niet te vergelijken is met de bouw van de woning van de omwonende. Er is geen sprake van willekeur.
Geijlheidsbeginsel	Woningen getuigen aan de Munselse Hoeve, Planckpad en het Klaverblad hebben een maximaal toegestane hoogte van 8 meter en een maximale goothoogte van 4,5 meter. De maximale toegestane hoogte bouwhoogte van 10 meter voor het beoogde appartementencomplex wijkt af van de maatvoering voor de andere aangrenzende percelen. Dit is strijd met het gelijkheidsprincipe.	Ongegrond	Het gebouw is ontworpen binnen de breedtevariëteit van het gebied OKA. Het gebouw kan daarom niet vergeleken worden met de vijfstaande woningen in de omgeving. De maximale bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan is 10 m. Het voorliggende bouwplan past qua bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan.
Bouwhoogte	De maximale bouwhoogte van de appartementen zoals op de tekeningen staat is maximaal 8,820 meter. Dit is niet in lijn met de maximale bouwhoogte zoals in het ontwerpbestemmingsplan.	Ongegrond	De maximale bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan is 10 m. Het voorliggende bouwplan past qua bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan.
Privacy	De uitkijktoeren zou op basis van eerdere communicatie niet worden gerealiseerd. Dit is toch opgenomen in de beschrijving en op de tekening. Dit heeft een negatief effect op privacy van omwonenden.	Ongegrond	Er is geen sprake van een 'uitkijktoer', zoals door indener wordt gesteld. Vanuit het oorspronkelijke idee om verbinding te leggen tussen wonen, werken en scholing is in het appartamentengebouw een aantal 'openbare' elementen opgenomen. Direct geïnteresseerden kunnen bijvoorbeeld op het dak zien welke toepassingen ondersteunend aan het systeem liggen. Dit 'uitkijkpunt' op het dak biedt tevens een mooie kans om verbinding te leggen met de kleine Aarde die als fraaie coulisse om het gebouw heen ligt. De signalen vanuit de buurt over angst voor inijk worden serieus genomen. Om inijk richting de omwonenden te beperken zijn twee delen van het uitkijkpunt hoger opgetrokken (2 meter) zodat de geïnteresseerde bezoeker niet meer de kant van de bureu op kan kijken. De toelichting en de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden hierop aangepast. Een aanpassing van de privacy van indener door inijk op de slaapkamer is dan ook niet aan de orde. Indener kan een verzoek tot tegenwoordiging van planschade indienen na vaststelling van het bestemmingsplan. Na inleiding van een verzoek wordt bepaald of indener recht heeft op planschade.
Duurzaamheid	Niet het gehele gebouw wordt circulair gebouwd, de basis van het gebouw is een betonnen constructie en er worden aluminium kozijnen toegepast. Hierdoor wordt niet voldaan aan de voorwaarde om een volledig circulair gebouw te plaatsen, zoals ook in de plannen staat. Indieners vragen om als voorwaarde op te nemen dat het een circulair gebouw wordt.	Ongegrond	De doelstelling is om een circulair appartamentengebouw te bouwen. Hierbij geldt het uitgangspunt om circulaire aluminium kozijnen toe te passen. Op de website van de aannemer (www.kielmans.nl/n/verhalen/ze-werkten-100-circulair-aluminium-kozijn) wordt de toestandkoning van deze kozijnen toegelicht.
Privacy	De balkons op de eerste verdieping aan de buitenzijde van de appartementen tasten de privacy van omwonenden aan.	Ongegrond	De appartementen liggen op ongeveer 20 meter van de dichtstbijzijnde bestaande woningen. Er is daardoor geen directe inijk op de omliggende percelen. Het uitgangspunt is dat de aanwezige (en te behouden) opgaande begroeiing tussen het plangebied en de omgeving wettelijke uitstraling vanuit het appartamentencomplex zal afschermen. Aan de zijde van het Planckpad wordt het gebouw geïntegreerd in de reeds bestaande aarden wal.
Duurzaamheid	In de plannen is niet duidelijk opgenomen met welke vernieuwende technieken wordt geëxperimenteerd. Ook ontbreekt een inspannings- en resultaatverplichting ten aanzien van wensen van bewoners om vernieuwende technieken door te voeren voor de komende minimum 10 jaar.	Ongegrond	In een bestemmingsplan en omgevingsvergunning kunnen geen inspannings- en resultaatverplichtingen met betrekking tot vernieuwende technieken worden opgenomen. De doelstellingen met betrekking tot de wijze van bouwen is opgenomen in de anterieure overeenkomst die met Woonstichting JOOST is gesloten.
Duurzaamheid	De woonstichting geeft aan dat de mogelijkheden bestaan om de 22 appartementen te transformeren naar woonhuizen. Om deze reden dient op voorhand een EPC-berekening te worden uitgevoerd in het geval de appartementen naar woonhuis worden getransformeerd.	Ongegrond	Voor de aangevraagde omgevingsvergunning is het van belang dat het bouwplan bouwtechnisch getoetst wordt zoals dat nu voorligt. De (eventuele) transformatie van de appartementen naar woonhuizen is vergunningsplichtig. Dit betekent dat te zijner tijd aangevraagd moet worden dat voldaan wordt aan de dan geldende bouwtechnische eisen.

Verkeer	Indieners zijn niet akkoord met het realiseren van een tijdelijke uitweg aan de Munselse Hoeve gedurende de bouwperiode, dit getiet op de beschermende bomen die er staan die ook bijdragen aan de historische lint.	Ongegrond	Er zal zorgvuldig gezocht worden naar het beste punt om via de Munselse Hoeve het terrein te kunnen betreden. Het is noodzakelijk dat gedurende bouw een bouwweg wordt aangelegd. Grote vrachtwagens kunnen namelijk niet over het terrein van De Kleine Aarde komen. In een periode van ongeveer 6 weken zal gebruikt worden gemaakt van de bouwweg. Dit zal goed gecommuniceerd worden en er wordt gezorgd voor veiligheidsmaatregelen (bijvoorbeeld verkeersregelaars op drukke 'uldsstippelen'). Het bouwveiligheidsplan maakt onderdeel uit van de aanvraagde omgevingsvergunning.
Parkeren	Ontsluiting en parkeren dient op eigen terrein en via de huidige ontsluiting (via het Klaverblad) te geschieden.	Ongegrond	Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota. De toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangepast. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangeoord.
Parkeren	Door het situeren van zes parkeerplaatsen aan de Munselse Hoeve nabij kruising met Planckpad krijgt een fietsstraat en schoolroute extra verkeer; dit is bijzonder onwenselijk en zorgt voor een gevaarlijke situatie.	Ongegrond	Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota. De toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangepast. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangeoord.
Parkeren	De Munselse Hoeve is een doodlopende, smalle straat, ingericht als fietspad met auto's te gast. Aan het begin van de straat is niet te zien of de zes parkeerplaatsen in gebruik zijn of niet. Dit zal leiden tot een hoog aantal draaibewegingen van verkeer, al dan niet gebruik makend van opritten van bewoners aan de Munselse Hoeve.	Ongegrond	Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota. De toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangepast. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangeoord.
Parkeren	De zes parkeerplaatsen aan de Munselse Hoeve nabij kruising met Planckpad die bedoeld zijn voor kort parkeren kunnen niet worden gehandhaafd, omdat deze op eigen terrein zijn gestuurd.	Ongegrond	De hoofdontsluiting van het appartementengebouw loopt over het terrein van De Kleine Aarde, vanaf de entree aan Het Klaverblad.
Verkeer	Om wild parkeren op de Munselse Hoeve te voorkomen, dient ook de voet- en fietsontsluiting via de hoofdingang aan Klaverblad te lopen.	Ongegrond	Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota. De toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangepast. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangeoord.
Parkeren	Parkeerplaatsen ten behoeve van elektrische auto's sluiten niet aan bij kort parkeren; opladen duurt ruim 12 uur. In geval van snelladen zorgt het voor extra verkeersdruwigingen van mensen die op de elektrische-auto parkeerplaatsen afkomen. Verder sluit het plaatsen van parkeerplaatsen voor elektrische auto's niet aan bij het sociale karakter van de woning in verband met de hoge aanschafprijs van dit type auto's.	Deels gegrond	Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota. De toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangepast. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangeoord.
Parkeren	In het bestemmingsplan wordt afgeweken van de geldende parkeernorm in de gemeente (parkeernota juli 2018).	Ongegrond	Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota. De toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangepast. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangeoord.
Water	Door de verharings van de grond (parkeerplaatsen) wordt het water op deze locatie niet genfiltrerd in de grond en dit zal leiden tot het kwijtraken van hemelwater. Het opvangen van hemelwater met putten en sloten is niet wenselijk in verband met overstroom van sloot naar sloot en naar De Dommel, waardoor het water het gebied verlaat.	Deels gegrond	De aanwezigheid van verharding houdt niet in dat water niet genfiltrerd kan worden. Het systeemlel houdt het meeste water vast en stort pas bij extreme buien over naar De Dommel. Conform de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan dient bij gebruik van de bestemming 'wonen' een voorziening te worden gerealiseerd in stand te worden gehouden met een bergingscapaciteit van minimaal 53m3 aan hemelwater. De aanvraag van de omgevingsvergunning wordt hierop aangevuld.
Parkeren	Op het moment dat de gronden van de voormalige kas worden gebruikt voor extra parkeerplaatsen, dient daarvoor een nieuw ontwerpbestemmingsplan te komen.	Ongegrond	De gronden van de voormalige kas zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. De bestemming wordt gewijzigd van 'Maatschappelijk' met bouwvlak naar 'Groen' met een functietoelichting 'parkeren'. Binnen dit gebied mag op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan niet meer worden gebouwd, maar mag wel worden geparkeerd.
Flora en fauna	In de aanvraag van de natuuronthefing (Z/082748) is het leefgebied van de wezel ontzien en zijn de parkeerplaatsen meer naar de kas geliegd (bijlage 2). Bij een ontsluiting over de Munselse Hoeve wordt daarmee het leefgebied van de wezel doorkruist en is dat een overtredding van artikelen 3.5 lid 4 en 5.10 lid 1 van Wvna. Ook in de Quiltescan flora en fauna zijn de parkeerplaatsen niet op die plek gestuurd met ontsluiting over de Munselse Hoeve.	Ongegrond	De houtval is onderdeel van de bij de ontheffingsaanvraag ingediende projectgebied. In de ontheffingsaanvraag wordt het ontzien van het leefgebied van de wezel (houtval) ten zuiden van het plangebied niet expliciet genoemd, maar de ontheffing gaat ervan uit dat door uitvoering van de activiteiten algeheel leefgebied van de wezel wordt beschadigd of vernield. Het aspect flora en fauna vormt dus geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
Inrichting	De plaats waar de zes parkeerplaatsen aan de Munselse Hoeve worden gerealiseerd, krijgt geen bestemming 'Tuin'. Dit is in strijd met wat in het bestemmingsplan in Goede Aarde 2013 is opgenomen voor de voorzijde van de woningen aan Het Klaverblad en de Munselse Hoeve om het landelijke en groene karakter van de wegen te behouden.	Ongegrond	Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten aan worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen andere bestemmingen en plantregels voor gronden worden vastgesteld. Er worden vier parkeerplaatsen voor kort parkeren gerealiseerd, zie hiervoor ook de inleiding van deze zienswijzennota.
Inrichting	Er dient voldoende aanplant gerealiseerd te worden om het beoogde gebouw en parkeerterrein op het terrein van DKA niet zichtbaar te maken vanaf de Munselse Hoeve en Planckpad. Dit is ook om ongewenste instraling van koplampen in bestaande woningen te voorkomen.	Ongegrond	Het ingangspunt is dat de aanwezige (en te behouden) opgaande begroeiing tussen het plangebied en de omgeving eventuele instraling vanuit het appartementencomplex zal fischermen.
Parkeren	De gemeente wilkt af van de parkeernorm 1,5 parkeerplaats per woning uit het gemeentelijk parkeerbeleid. Hier wordt niet uitgegaan van een realistische situatie. De gevolgen worden afgewend op de toekomstige bewoners en omwonenden. Het is niet af te dwingen dat een huurder niet meer dan één auto per huishouden heeft. Daarnaast kunnen met bezoekers geen afspraken worden gemaakt over het aantal auto's. Dit heeft tot gevolg dat verkeersbewegingen zoeken naar een parkeerplek) wordt gestimuleerd en wat weer gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid en de uitstoot van CO2. De veiligheid op het aanliggende fietspad komt hiermee ook in het gedrang.	Ongegrond	Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota. De toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangepast. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangeoord.

Rijksbeleid	Het bestemmingsplan dient aan Barro te worden getoetst: de ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van nationaal belang zijn ondanks dat het plan niet binnen een van de Nationale hoofdstructuren ligt.		De Structuurnvisie infrastructuur en Ruime (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspakken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspakken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verzwakken. Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht, dan wel de mogelijkheid aan provincies, om bij provinciale verordening regels te stellen. Onderhavig planvoornemen voorziet in een ontwikkelingsplan om ter plaatse van het plangebied woningbouw in de vorm van 22 appartementen mogelijk te maken. Als gevolg hiervan verandert de ruimtelijke situatie. Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied en de bijbehorende regeling van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.
Rijksbeleid	De gemeente en de woonstichting houden zich niet aan artikel 3.1.6, lid 2 Bro en de Economische visie 2009 van de gemeente Boxtel. De 22 woningen kunnen gerealiseerd worden in Sint Ursula gebouw, indien de maatschappelijke functies verhuizen naar de nog aanwezige ruimte in het gemeentehuis. De gemeente en de woonstichting werken een eventuele transformatie tegen.	Ongegrond	In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Op pagina 13 t/m 16 van de toelichting wordt de ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst. De Economische visie 2009 is geen geldend beleid. Daarnaast wordt door indelner niet toegelicht waarom het bestemmingsplan niet aan deze visie zou voldoen. Het door indelner voorgestelde alternatief om de ontwikkeling van 22 appartementen in het gemeentehuis of het Sint Ursula gebouw te realiseren kan niet leiden tot een gelijkwaardig resultaat als met het voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd. Daarnaast zijn de voorgestelde locaties in gebruik voor andere functies dan wonen.
Rijksbeleid	Het plan voor de Duurzaamheidsladder wordt niet beschreven; er is niet voldaan aan de eisen van het besluit van 28 augustus 2012 (Barro).	Ongegrond	Op pagina 13 t/m 16 van de toelichting wordt de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst.
Rijksbeleid	Het aantal inwoners is de afgelopen 7 jaar gegroeid met ongeveer 400 personen. Indieners kunnen zich niet vinden in de berekening waarom nu 880 tot 1.240 woningen gerealiseerd dienen te worden voor 2026. De afgelopen jaren zijn al diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd die meegenomen dienen te worden om te voldoen aan de behoefte zoals eerder weergegeven. Met de huidige projecten en gezien de verwachte bevolkingsgroei zal voldoende gerealiseerd kunnen worden tot 2026 om te voldoen aan de behoefte van de inwoners van de gemeente.	Ongegrond	De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Woonvisie 2016-2025 van de gemeente Boxtel. Daarin is opgenomen dat de woningmarkt-opgave in de wijk in Goede Aarde het voorzetten van een duurzame wijk is. In deze wijk ligt het accent op duurdere loopomgeving. Met deze ontwikkeling wordt het accent verlegd naar kleinere betaalbare duurzame gesnwoningen, voor starters en/of doorstromers op de woningmarkt.
Vigerend bestemmingsplan	In het vigerend bestemmingsplan (2015) is op pagina 35 onder het kopje 'Het Klaverblad 19' opgenomen dat geen nieuwbouw zal plaatsvinden op het terrein van DKA binnen een termijn van 10 jaar. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit zijn daarom in strijd met de huidige voorwaarden.	Ongegrond	Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten aan worden ontleend. Zoals ook in de toelichting van het vigerend bestemmingsplan staat, was er geen reden (geet op het ontbreken van meerwaarde voor de volkshuisvesting, stedenbouw of landerschap) om mee te werken aan het initiatief dat was ingediend. De onderhavige ontwikkeling betreft echter een ander initiatief. Ook zijn de huidige omstandigheden anders dan die in 2015. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen andere bestemmingen en planregels voor gronden worden vastgesteld. Van de raad kan niet worden verlangd dat alle voorziene ontwikkelingen in één allesomvattend plan worden vastgelegd, dan wel dat een bestemmingsplan gedurende de planperiode niet kan worden vervangen of gewijzigd. Nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt via kleinere postreguleringen. Daarin vindt een algemene belangenafweging plaats of de nieuwe ontwikkeling ter plaatse mogelijk is. Voor de onderhavige ontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld waarbij de ruimtelijke procedure wordt doorlopen.
Verkoop Van Coöthhoeve	Op grond van de Wro dient grond ten behoeve van de appartementen marktconform door de gemeente aan de woonstichting te worden verkocht. Hier is niet aan voldaan. Indieners willen een overzicht ontvangen van de transacties die als toetsingskaders hebben geteind.	Ongegrond	Deze opmerking heeft geen betrekking op de ruimtelijke procedure. De gronden voor de appartementen en de van Coöthhoeve zijn in gezamenlijkheid verkocht, waarbij een marktconforme prijs is gehanteerd. Hiermee is voldaan aan de bepalingen in de Wro.
Verkoop Van Coöthhoeve	De gemeente heeft de verplichting om de grond terug te nemen, als de bestemming 'Maatschappelijk 2' niet naar 'Wonen' wordt gewijzigd. Deze afspraken met eventuele ontbindende voorwaarden tussen de gemeente en de woonstichting willen indieners inzien.	Ongegrond	Deze opmerking heeft geen betrekking op de ruimtelijke procedure. Door indelner is bij de gemeente een Wob-verzoek ingediend. Dit verzoek wordt in een aparte procedure behandeld.
Verkoop Van Coöthhoeve	De grond is niet tegen marktwaarde aan de woonstichting verkocht. Met het omterpbesluit worden van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning, is ook de verkoop van de grond onherroepelijk.	Ongegrond	Deze opmerking heeft geen betrekking op de ruimtelijke procedure. De gronden voor de appartementen en de van Coöthhoeve zijn in gezamenlijkheid verkocht, waarbij een marktconforme prijs is gehanteerd.
Flora en fauna	Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel 2009-2015.	Ongegrond	De Nota Duurzame Ontwikkeling Boxtel 2009-2015 is geen geldend beleid. Bovendien wordt door indelner niet onderbouwd waarom het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan niet aan deze nota zou voldoen. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ontwikkeling.
Flora en fauna	Het gebied van DKA dient als groene long te fungeren voor de filterring van lucht van de A2 t.v.m. scholing en het maatschappelijk doel, zoals vermeld in het Legaat. De bestemming 'Wonen' maakt dit niet waar.	Ongegrond	De functie van groene long kan ook met het woongebouw blijven bestaan, omdat de groene opzet van De kleine Aarde behouden blijft. Wat betreft het Legaat van Coöth wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

4	Bestemmingsplan				Bij de voorbereiding van ieder plan wordt een zorgvuldige belangenafweging gemaakt. Iedere locatie vraagt om een afweging van de betrokken belangen en worden er keuzes gemaakt. De toelichting is een ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling. De onderzoeken en afwegingen tonen aan dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Aan de hand van de beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan blijkt dat met de gekozen bestemmingsstelsel een goede ruimtelijke ordening wordt verkregen. Het door indelver voorgestelde alternatief om de parkeer ruimte onder het gebouw te realiseren leidt niet tot een gewenste invulling van het terrein.
		Beeldkwaliteit	Het plan is weinig vernieuwend, nu het aan elke poeging tot meervoudig ruimtegebruik ontbreekt. Nodeloos verlies van groene ruimte en ruimtelijke samenhang kan voorkomen worden door bijvoorbeeld de bestaande kas naar het dak van de beoogde nieuwbouw te verhuizen. Parkeer ruimte kan onder het gebouw gevonden worden. In ieder geval dient naar een compactere structuur binnen het bestaande bebouwingscluster gezocht te worden.	Ongegrond	
		Zorgvuldigheidsbeginsel	Er is niet voldaan aan de vereiste te betrachten zorgvuldigheid bij de planvoorbereiding, omdat de belangen van het verlies aan ruimtelijke kwaliteit bij de planvorming (zoals beschreven in de toelichting) geen kenbare rol heeft gespeeld.	Ongegrond	
		Goede ruimtelijke ordening	Er kan en is niet aangevoerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	Ongegrond	De toelichting is een ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling. De onderzoeken en afwegingen tonen aan dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Aan de hand van de beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan blijkt dat met de gekozen bestemmingsstelsel een goede ruimtelijke ordening wordt verkregen.
		Procedure	Het is niet gerechtvaardigd om lopende de ruimtelijke procedure de mogelijkheid te scheppen tot het realiseren van het bouwplan. De uitkomst van de ruimtelijke procedure dient eerst afgewacht te worden.	Ongegrond	Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden gecoördineerd voorbereid en bekendgemaakt met toepassing van artikel 3.30 Wro. Dit betekent dat de voorbereiding van de besluiten, de terinzageleggingen van de ontwerpbesluiten en de beroepsprocedure gelijktijdig plaatsvindt. Aan deze gecoördineerde voorbereiding van deze besluiten ligt het besluit van de raad d.d. 20 december 2011 ten grondslag. De besluiten worden echter in de juiste volgorde genomen: de omgevingsvergunning (die gebaseerd is op het vast te stellen bestemmingsplan) wordt pas verleend als de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.
4.1	Omgevingsvergunning				
		Flora en fauna	De omvang (in m2, m3 en aantal nieuwe inwoners) in zo'n peccir en bijzonder natuurlijk gebied met een bijzondere flora en fauna is veel te groot. Hiermee wordt zonder natuur, maar ook een bijzondere groene langfunderde voor de wijk definitief vernietigd.	Ongegrond	Bij de voorbereiding van ieder plan wordt een zorgvuldige belangenafweging gemaakt. Iedere locatie vraagt om een afweging van de betrokken belangen en worden er keuzes gemaakt. In de toelichting is een ruimtelijke onderbouwing gegeven waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De toelichting is een ruimtelijke onderbouwing van de ontwikkeling. De onderzoeken en afwegingen tonen aan dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Aan de hand van de beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan blijkt dat met de gekozen bestemmingsstelsel een goede ruimtelijke ordening wordt verkregen.
		Beeldkwaliteit	De maximale bouwhoogte, met een maximale afwijkingmogelijkheid van 1,25m is niet passend in de omgeving.	Ongegrond	Het gaat hier om een afwijkingmogelijkheid voor ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, luchtkokers etc. die gebruikelijk is in bestemmingsplannen. Elke aanvraag voor deze afwijking wordt door het college getoetst in de omgevingsvergunningprocedure.
		Beeldkwaliteit	Wat is de reden dat van de lage nok- en goothoogte mag worden afgeweken, die wel voor de andere woningen verplicht was, ondanks dat de bebouwing zichtbaar is en aan het historisch lint ligt? Dit heeft onder andere consequenties op het gebied van privacy, licht en geluid. Ook moet voor de bouw (hoger) groen wiken, waardoor het complex nog lang goed zichtbaar is vanuit de omliggende straten.	Ongegrond	Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota. De appartementen liggen op ongeveer 20 meter van de dichtstbijzijnde bestaande woningen (Er is daardoor geen directe inkt op de omliggende percelen. Het uitgangspunt is dat de aanwezigheid van de behoudens) opgaande bevoering tussen het plangebied en de omgeving eventuele uitstraling vanuit het appartementencomplex zal afschermen.
		Beeldkwaliteit	De motivatie voor het afwijken van de gemeentelijke parkeer ruimte is onrealistisch en wankel. Door de aanleg van 21 parkeerplaatsen op het terrein (Munseise Hoeve en Klaverblad), wordt de parkeerdrad op de omgeving vergrout. De doorgang naar de Munseise Hoeve biedt een korte looproute naar auto's die door hen aan de Munseise Hoeve worden geparkeerd. Het is juridisch niet af te dwingen dat nieuwe huurders en bezoekers kiezen voor andere vervoersnormen dan de auto.	Ongegrond	Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota. De toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangepast. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangevoerd.
5	Bestemmingsplan en Omgevingsvergunning	Parkeer			
		Parkeer	De aanleg van zes kortgebruikers parkeerplaatsen is bezwaarlijk. De straat wordt door de gemeente ingericht als fietsstraat. Deze straat is doodlopend, dus auto's die daar parkeren volgen dezelfde route terug. Deze weg is smal, bochtig en moeilijk te overzien. Verder ligt vlakbij deze zes parkeerplaatsen de kruising met het Plankpad waar veel fietsers en wandelaars de fietsroute kruisen. Er zijn al diverse ongevallen gebeurd doordat de situatie moeilijk is te overzien. De situatie wordt ernstig verslechterd, met in- en uitrijdende auto's op deze plek.	Ongegrond	
		Parkeer	Het is niet duidelijk waarom de kortgebruikers parkeerplaatsen op deze plek worden gestuurd en niet meer centraal in het plangebied bij de appartementen. Er is genoeg ruimte in het plangebied, ook hoeft door een andere situering geen kostbaar groen te verdwijnen en ontstaat er geen onoverzichtelijke verkeerssituatie.	Ongegrond	Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de inleiding van deze zienswijzennota. De toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangepast. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangevoerd.

6	Exploitatieplan	Kosten anderszins verzekerd	Indieners hebben geconstateerd dat een of meerdere subsidies onterecht zijn verleend. Als de subsidies stop worden gezet zou dit een financiële strop betekenen voor het realiseren van het ontwerpbestemmingsplan.	Ongegrond	De kosten van de grondexploitatie worden al op een andere manier gedekt dan met een exploitatieplan, namelijk met een anterieure overeenkomst. Het is dan ook niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Hegeen dat indienen stelt met betrekking tot subsidies is daarom niet van belang voor deze ruimtelijke procedure.
			Normaliter zou in een exploitatieplan opgenomen zijn hoe omgegaan wordt met planschade. Doordat enige planschade nu niet voorzien is zou dit een tegenvaller kunnen zijn voor dit traject.	Ongegrond	De kosten van de grondexploitatie worden al op een andere manier gedekt dan met een exploitatieplan, namelijk met een anterieure overeenkomst. In dit project is de mogelijke planschade op basis van een inschatting meegenomen in de overeenkomst. Het is dan ook niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.
			Indieners verzen dat door het niet opstellen van een exploitatieplan de gemeente achter blijft met een kostenpost, welke ze zullen doorbelasten naar de inwoners van Boxtel.	Ongegrond	De kosten van de grondexploitatie worden al op een andere manier gedekt dan met een exploitatieplan, namelijk met een anterieure overeenkomst. Het is dan ook niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.
			Indieners constateren dat de verleende ontheffing flora en fauna met daarin mitigaties zijn tijdsgebonden. Het niet juist beschrijven van kritische tijdslijn in een exploitatieplan kan leiden dat de gemeente financieel risico loopt doordat de uitvoerende partij zich hier niet aan houdt.	Ongegrond	De kosten van de grondexploitatie worden al op een andere manier gedekt dan met een exploitatieplan, namelijk met een anterieure overeenkomst. Het is dan ook niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.
		Een exploitatieplan moet een tijdsvak bevatten	Het exploitatieplan zal een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied en de aanleg van nutsvoorzieningen. DKA is een gebied met bijzondere ecologische waarde. Voor de werkzaamheden is een ontheffing verkregen, maar niet voor de aanleg van nutsvoorzieningen. Om er zeker van te zijn dat deze werkzaamheden geen negatieve impact op de ecologische waarden heeft, dienden de werkzaamheden en bijbehorende bepalingen opgenomen te worden in het exploitatieplan.	Ongegrond	De kosten van de grondexploitatie worden al op een andere manier gedekt dan met een exploitatieplan, namelijk met een anterieure overeenkomst. Het is dan ook niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. In de ontheffing aangevraagde activiteiten betreffen de bouw van een appartementscomplex met 22 appartementen en herinrichting van het terrein, uit te voeren op het westelijke deel van het terrein van De Kleine Aarde, gelegen nabij Munselse Hoeve 26 te Boxtel. De hiervoor benodigde nutsvoorzieningen maken hier onderdeel van uit.