

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.