

Registratienr.: 1255314

Openbaar

Onderwerp

1255314 - Aanwijzen welstandsvrij gebied woningbouwontwikkeling De Kleine Aarde

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. Het gebied voor de planontwikkeling van woningbouw op het terrein van De Kleine Aarde aan te wijzen als welstandsvrij gebied conform bijlage 2.

Inleiding

Voor woningbouw op het terrein van De Kleine Aarde is een bestemmingsplan in voorbereiding. We hebben ook een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 22 appartementen. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden afgedaan in een zogeheten gecoördineerde procedure.

Vanwege de zeer verschillende bebouwingskarakteristieken van de reeds aanwezige bebouwing en de beoogde ontwikkeling in het plangebied ligt het welstandsvrij maken van het gebied het meest voor de hand. Het concept-aanwijzingsbesluit heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 6 november tot en met 17 december 2020. In deze periode zijn twee inspraakreacties ontvangen van omwonenden. Deze geven geen aanleiding om de besluitvorming voor het welstandsvrij maken van het plangebied te wijzigen.

Bebouwingskarakteristiek

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 grassdak. Het beoogde appartementengebouw bestaat vanuit duurzaam ruimtegebruik uit 2 bouwlagen (hoogte 7,22 m met accenten tot 8,82 m) en is niet gericht op de Munselse Hoeve maar meer op het “binnengebied” van De Kleine Aarde.

Bestaande welstandsregels

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 stijlkenmerken als criterium, maar deze “dienen overeen te stemmen met de planmatige historische kenmerken

Registratienr.: 1255314

Openbaar

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. Vanwege de grote variëteit in bebouwing is het niet goed mogelijk nieuwe criteria te ontwikkelen die passen bij al die verschillende verschijningsvormen van de verschillende gebouwen. Het ligt dan meer voor de hand om de regels over uiterlijk af te schaffen.

Beoogd resultaat

Het realiseren van het bouwplan voor 22 appartementen op het terrein van De Kleine Aarde.

Argumenten

- 1.1 *Het welstandsvrij maken van een gebied is een van de instrumenten van uw raad.*
Uw raad heeft een aantal instrumenten om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, het wijzigen van de welstandsnota en het aanwijzen van welstandsvrije gebieden.
Vanwege de grote variëteit in bebouwing is het niet goed mogelijk nieuwe criteria te ontwikkelen die passen bij al die verschillende verschijningsvormen van de verschillende gebouwen. Het ligt dan meer voor de hand om de regels over uiterlijk af te schaffen door het gebied aan te wijzen als welstandsvrij gebied.
- 1.2 *De inspraakreacties geven geen aanleiding om af te zien van het aanwijzen als welstandsvrij gebied.*
Er zijn twee inspraakreacties ontvangen. Deze geven geen aanleiding om af te zien van het aanwijzen van het plangebied als welstandsvrij gebied. Zie bijlage 1.

Kanttelingen

N.v.t.

Financiën

Het welstandsvrij maken van het plangebied heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen.

Uitvoering

- Bekendmaking door publicatie in het gemeenteblad
- De omgevingsvergunning kan pas worden verleend wanneer het aanwijzingsbesluit in werking is getreden.

Communicatie

- Degenen die een inspraakreactie hebben ingediend, ontvangen het eindverslag.
- Bekendmaking door publicatie in het gemeenteblad.

Registratienr.: 1255314

Openbaar

Boxtel, 20 april 2021
Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de gemeentesecretaris,
A.E. Kraal

de burgemeester,
R.S. van Meygaarden

Bijlagen

1. Eindverslag inspraak aanwijzingsbesluit welstandsvrij maken De Kleine Aarde
2. Aanwijzingsbesluit welstandsvrij maken De Kleine Aarde.

Ter inzage

N.v.t.

Contactpersoon

H. Elands, teammanager RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling, h.elands@mijngemeentedichtbij.nl, .

Registratienr.: 1255314

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 april 2021;

Besluit

1. Het gebied voor de planontwikkeling van woningbouw op het terrein van De Kleine Aarde aan te wijzen als welstandsvrij gebied conform bijlage 2

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 8 juni 2021;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,
I.H.M. Smits

de voorzitter,
R.S. van Meygaarden