Eindverslag inspraak aanwijzingsbesluit welstandsvrij maken DKA

Inleiding

Om de realisatie van een appartementengebouw mogelijk te maken op het terrein van De Kleine Aarde is een ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van een omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Daarnaast is een aanwijzingsbesluit ter inzage gelegd om het desbetreffende plangebied welstandsvrij te maken. De Woningwet schrijft voor dat op zo'n besluit om een gebied welstandsvrij te maken, inspraak vereist is conform de gemeentelijke inspraakverordening. Het (concept)aanwijzingsbesluit heeft hiertoe van vrijdag 6 november tot en met donderdag 17 december 2020 ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in het gemeenteblad van Boxtel van 5 november 2020 en in het weekblad De Meierij van 4 november 2020.
In deze periode is een tweetal inspraakreacties ontvangen:

1. van de gemachtigde van een van de omwonenden aan het Planckpad
2. van een groep van enkele tientallen omwonenden aan de Munselse Hoeve en Planckpad. Deze reactie is grotendeels identiek aan de inspraakreactie onder 1.

In dit eindverslag wordt ingegaan op hoe wij omgaan met deze inspraakreacties. Allereerst in een algemeen gedeelte, vervolgens meer specifiek op onderdelen van de inspraakreacties.

Algemeen

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 stijlkenmerken 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.

Specifiek
De inspraakreacties gaan ook op een aantal specifieke situaties.

Artikel 3:3 Awb

Indiener geeft aan dat het besluit in strijd zou zijn met artikel 3:3 van de Algemene wet bestuursrecht. In de publicatie van het aanwijzingsbesluit is aangegeven dat de gewenste bouwvorm het meest gunstig is in verband met duurzaamheid. Daarnaast is aangegeven dat de bebouwingstypologie op het terrein van De Kleine Aarde dermate anders is, dat het niet onredelijk is om hier andere regels te stellen dan voor het historische lint aan de Munselse Hoeve. De onderbouwing hiervoor is in het algemene deel gegeven.

Verbod op willekeur

Indiener stelt dat in strijd is gehandeld met het verbod op willekeur. Er is alleen sprake van willekeur als sprake is van vergelijkbare gevallen. Zoals in het algemene gedeelte aangegeven, zijn de situaties aan de Munselse Hoeve en op het terrein van De Kleine Aarde echter niet vergelijkbaar. Voorafgaande aan de uitgifte van de recent bebouwde percelen aan de noordzijde van de Munselse Hoeve is ook bezien of volstaan kon worden met het geldende welstandskader of dat het welstandskader mogelijk gewijzigd diende te worden. Immers, bij de vaststelling van het oorspronkelijke bestemmingsplan In Goede Aarde was voorzien in specifieke criteria voor dit deel van het gebied, t.w. eenheid A van deelgebied de Hoeve. Bij de vaststelling van de (nieuwe) welstandsnota in 2016 is deze beeldkwaliteitsparagraaf niet overgenomen maar is het gebied voorzien van de meer algemene gebiedscriteria behorende bij het thema "Historische kernen, historische linten en gemengde bebouwing". Het belangrijkste verschil was dat de welstandnota de kapvorm minder dwingend voorschreef dan de oorspronkelijke beeldkwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan In Goede Aarde omdat ook dwarskappen, met de nokrichting dwars op de weg, waren toegestaan. Omdat dit niet op voorhand ongewenst leek is het welstandskader toen niet aangepast. Een en ander werd later bevestigd in de memo van 27 juni 2017 van de ambtelijk secretaris van de welstandscommissie aan de toekomstige bewoners van De Hoeve. Deze memo is door indiener aangeleverd bij de inspraakreactie.

Niet vaststellen besluit

Indiener verzoekt de raad het aanwijzingsbesluit niet vast te stellen en daarmee te laten zien dat zij er is voor alle burgers en niet wenst mee te werken aan willekeur.

Het besluit is voldoende onderbouwd, hiermee is dus geen sprake van willekeur en wordt het gelijkheidsbeginsel niet aangetast. De situatie van woningen gelegen aan de Munselse Hoeve is niet vergelijkbaar met een gebouw dat gesitueerd is op het binnenterrein van het gebied van De Kleine Aarde. Bij iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient zorgvuldig bekeken te worden of regels moeten worden aangepast. Elke situatie is zorgvuldig afgewogen.

Conclusie
De inspraakreacties geven geen aanleiding om af te zien van het welstandsvrij maken van het plangebied.