

**VERSLAG**  
**OMGEVINGSDIALOOG**  
**De Kleine Aarde**  
19 en 20 maart 2024



# Inleiding

We hebben onze plannen voor het terrein op De Kleine Aarde aangepast. De reeds vergunde situatie met 22 studio's wordt vervangen door 18 losse woningen van Heijmans TWO. Dit zijn permanente houten woningen in twee bouwlagen. De woningen staan los van elkaar op het terrein en worden geplaatst op de bestaande bouwkvavel.

## Nieuwbouw De Kleine Aarde

## Vergunde situatie woongebouw met 22 appartementen

Situatie woonblok op terrein



Gevelaanzichten



Inrij naar de omgeving vanaf de buik van de galerij

Bouwplaatsinrichting



Bouwroutte en verkeersveiligheid



- Grote bouwelementen kunnen alleen met grote opslagen naar bouwlocatie
- Alleen mogelijk via de Muntse Hoeve
- Bouwperiode: 1,5 jaar
- Omkleding fietsen en auto's, maar bestemmingsplan voor aandacht voor veiligheid fietsen

wonenbijJOOST.nl

**JOOST.**  
thuis in  
boxtel

## Nieuwbouw De Kleine Aarde

## Nieuwe situatie 18 Heijmans-TWO-woningen

### GEWIJZIGD PLAN VAN JOOST

- Losse woningen in plaats van één groot woongebouw. Dit zorgt minder massaal en meer ruimte voor groen.
- Minder woningen (18 Luxe 22) en dus ook minder parkeerplaatsen.
- Vanwege de oriëntatie van de woningen - en op de verdieping alleen steen - veel minder inrij op de woningen in de buurt.
- Woningen worden kant en klaar afgeleverd, dus geen bouwactiviteiten op de bouwplaats en daardoor minder overlast voor de buurt.
- Mogelijk andere bouwroute, omdat de vrachten kleiner zijn.
- Zeer korte bouwijd: 3 maanden in plaats van 18 maanden.



Hoogteverschil nieuwe en vergunde situatie



Vergunde situatie



Nieuwe situatie



### HOE VERDER

- De bestemming en de omgevingsvergunning voor de 22 appartementen blijft geldig en wijzigt niet.
- JOOST gaat een Bopa (Buitenplaats omgevingsplanactiviteit) procedure starten voor de bouw van 18 Heijmans-TWO woningen op de locatie De Kleine Aarde. Gemeente heeft al aangegeven dat dit mogelijk is.
- Iedereen mag een zienswijze indienen tegen het plan.
- Na de vergunning worden de woningen in de fabriek gebouwd en naar de locatie vervoerd.
- Aanleg van het terrein gaan we doen in overleg met de buurt en De Kleine Aarde.

wonenbijJOOST.nl

**JOOST.**  
thuis in  
boxtel



# Voordelen aanpassing plan

## **Duurzaam alternatief**

Het oorspronkelijke plan op deze locatie dateert al uit 2017: een zeer duurzaam en innovatief woongebouw van massief houtbouw. Inmiddels zijn we 7 jaar verder en zijn er hele goede andere duurzame alternatieven voor houtbouw. Waaronder de Heijmans TWO-woningen die we hier nu willen gaan plaatsen. De woningen zijn verplaatsbaar, maar blijven op De Kleine Aarde permanent staan.

## **Meer ruimte voor groen**

Met dit nieuwe voorstel komen we tegemoet aan eerdere bezwaren vanuit de buurt. De losse woningen ogen minder massaal in vergelijking met een woongebouw. Verder zijn er minder parkeerplaatsen nodig en is er dus meer ruimte voor groen. De natuurlijke duurzame uitstraling van de woningen past bovendien goed bij het terrein van De Kleine Aarde.

## **Minder inkijk en meer privacy**

Voor de direct omwonenden aan de Munselse Hoeve is er minder inkijk en meer privacy. De woningen zijn namelijk anders georiënteerd en op de eerste verdieping bevinden zich alleen maar slaapkamers.

## **Kortere bouwtijd en minder bouwverkeer**

De woningen worden klant en klaar geleverd, inclusief keuken, badkamer, installaties en zonnepanelen. Daardoor is de bouwtijd veel korter en is er veel minder bouwverkeer - en CO<sub>2</sub>-uitstoot - en zijn er ook kleinere vrachtwagens nodig. Dat laatste heeft als voordeel dat de bouwroute kan worden verlegd. De route kan dan via eigen terrein en deels over het terrein van De Kleine Aarde. Hiervoor werken wij samen met stichting De Plaatsen om tot een goede ontsluiting te komen.

## **Planning**

De woningen worden op de locatie van de reeds afgegeven omgevingsvergunning voor de 22 appartementen geplaatst. Maar omdat wij de woningen iets uit elkaar trekken komen wij iets buiten de footprint van de 22 appartementen. Zie hiervoor de tekening.

Voor het plaatsen van 18 Heijmans-TWO-woningen moeten wij een Bopa-procedure doorlopen (buitenplanse omgevingsvergunning). Zodra we deze vergunning binnen hebben, worden de woningen in de fabriek gebouwd en naar de locatie vervoerd. Mochten er geen bezwaren worden ingediend, dan kunnen de woningen in september/oktober worden geplaatst. Voor het inrichten van het terrein en het groen langs Munselse Hoeve betrekken we uiteraard stichting De Kleine Aarde en direct omwonenden.

## Communicatie met omwonenden

De direct omwonenden zijn op 19 en 20 maart bijgepraat in twee informatiebijeenkomsten.

Met deze adressen (Munselse Hoeve 20, 22, 26, 28, Het Klaverblad 4, Planckpad 4) is een vaststellingsovereenkomst gesloten. Zij zijn op 19 maart uitgenodigd.

Onderstaande adressen zijn uitgenodigd voor de omwonende avond op 20 maart:

- Munselse Hoeve 30, 32, 34, 35
- Het Klaverblad 2, 6, 8, 10-12, 14, 15, 16, 19, 23, 25, 27
- Einsteinstraat 6, 8, 10, 12, 14, 16
- Planckpad 2

Onderstaande adressen worden geïnformeerd over planwijziging en krijgen zelfde informatie als alle anderen:

- Einsteinstraat 31 t/m 35 en 57-75
- Edisonstraat 1
- Het Klaverblad 1-7 en nr. 36

We kregen positieve reacties;

- Positief dat het plan voorziet in lagere bouw.
- Nieuwe plan past beter in de omgeving.
- Fijn dat er met ons gepraat wordt.
- Positief over de voorgestelde bouwroute.

We kregen ook kritische vragen;

### 1. Hoe wordt de terrein indeling en groenvoorziening?

Woonstichting JOOST werkt een concept voorstel uit. Dit voorstel leggen we voor aan de omwonende om input op te halen en passen daar waar mogelijk het concept voorstel aan.

### 2. Is ontsluiting via "linker" boven punt Planckpad mogelijk? Dit is de kortste weg!

In de vaststellingsovereenkomst met 6 adressen (Munselse Hoeve, het Klaverblad en Planckpad) is afgesproken om dit niet te doen. Woonstichting JOOST staat open voor aanpassing, mits de bewoners van de vaststellingsovereenkomst hiermee akkoord gaan. Met de stichting De Plaatsen zijn we in gesprek voor de ontsluiting van de woningen via Het Klaverblad.

### 3. Worden er heipalen geplaatst?

Onderzocht wordt of het mogelijk is stalen schroefpalen toe te passen. Deze zijn beter en ook in de toekomst makkelijker er uit te halen. Voor stalen schroefpalen hoeft de grond minder afgegraven worden.

### 4. Is er voor iedere woning minimaal één parkeerplaats?

De parkeernorm van de Gemeente Boxtel is van toepassing. Wij leggen 18 parkeerplaatsen aan voor de bewoners.

### 5. Waar komt de klikoplaats? Waar worden de kliko's opgehaald?

In overleg met de afvalophaaldienst van de gemeente wordt bekeken op welke manier dat zou kunnen. Ook de mogelijkheid voor een ondergronds afvalcontainer wordt bekeken.

### 6. Is het mogelijk om de woningen te draaien, tuinen naar binnen toe?

Dat is niet mogelijk. De woningen en tuinen komen dan buiten de bouwkavel en daarnaast moeten er dan bomen en het aardwal worden verwijderd.

### 7. Zijn de huizen bereikbaar met de auto?

De woningen zijn niet tot aan de voordeur met de auto te bereiken. De auto's worden op de parkeerplaatsen geparkeerd.

### 8. Komt het peil van de grond gelijk met de Munselse Hoeve?

In overleg met de gemeente wordt dit bepaald.

### 9. Hoe groot wordt de tuin en mogen ze gebruik maken van de openbare ruimte?

Alle woningen hebben een voortuintje van drie meter diep. Zoals bij alle huurwoningen mag je alleen gebruik maken van wat je gehuurd hebt.

### 10. Komen er zonnepanelen op de schuurtjes?

Dat is niet meegenomen. Op de daken van de woningen komen wel zonnepanelen.

### 11. Kunnen we 3d tekeningen ontvangen vanuit verschillende hoeken?

We laten 3D presentatie maken en komen hiermee terug bij u.

En we kregen tips:

- Speeltoestellen plaatsen.
- De oorspronkelijke duurzaamheid ideeën waar mogelijk te vertalen naar het nieuwe concept, bijvoorbeeld schuurtje als gezamenlijk washok, tuin onderhoud DKA.

## **Hoe nu verder?**

We gaan nu verder aan de slag met de uitwerking. In de komende weken wordt een 3D-presentatie van de positie van de woningen op het terrein gemaakt. Deze presentatie wordt met de omwonende gedeeld. Uiteraard informeren wij u ook wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn en zodra wij de omgevingsplanprocedure gaan opstarten.