

Beste Raadsleden,

Ik en mijn vader waren afgelopen woensdag (7 juni 2023) aanwezig bij de commissievergadering 'Wonen en Werken'. Gezien enkele kritische vragen die gesteld werden vanuit diverse partijen over ons initiatief (Leurke ongenummerd), hadden we graag ons initiatief verder toe willen lichten die avond. Dit ging helaas niet, maar daarom hebben we ons verhaal nog een keer op papier gezet en hopen via deze weg helderheid te kunnen bieden over ons plan richting u.

We vernamen recent dat er vanuit een aantal partijen uit de gemeenteraad kritische vragen zijn gesteld, onder andere over ons plan. Dit verbaast ons gezien het veelvuldig bespreken van de situatie m.b.t. de zichtlijn en alle voorwaarden vanuit de gemeente die vanuit onze kant zijn ingewilligd. Dit alles in samenspraak met de gemeente en de professionals vanuit planologisch en landschappelijk gebied. In de commissievergadering werd aangegeven dat er weliswaar voorwaarden zijn gesteld door het college aan de ontwikkeling van de plannen, maar dat hier vervolgens niet op geacteerd en/of gehandhaafd is. Dit is ons inziens pertinent onjuist, we hebben op diverse manieren rekening gehouden met zichtlijn en daarom willen we graag nog wat dingen toelichten en verduidelijken.

Hieronder is kort de geschiedenis geschetst van het ontwikkelproces, afgesloten met een samenvatting van onze belangrijkste argumenten.

Aanvraag ruimte-voor-ruimte Leurke ongenummerd in Boekel

De eerste contacten met de gemeente dateren al van 2020/2021, destijds over de aanvraag van een ruimte-voor-ruimtekevel aan runstraat 16A waarbij het de bedoeling was om een bijgebouw (stal/schuur) af te breken. Vervolgens is er in juli 2021 contact geweest met de gemeente over het huidige principeverzoek, waarna ook in augustus van dat jaar contact is met de gemeente is geweest over de aanvraag van de ruimte-voor-ruimtekevel. De communicatie vanuit onze kant is gedaan door Dirk Kastelijn, van Kastelijn Ruimtelijk Advies (planoloog). Vanuit de gemeente is meerdere malen contact geweest met o.a. Joris Gerrits, Jeroen v.d. Giesen en Marloes Timmers.

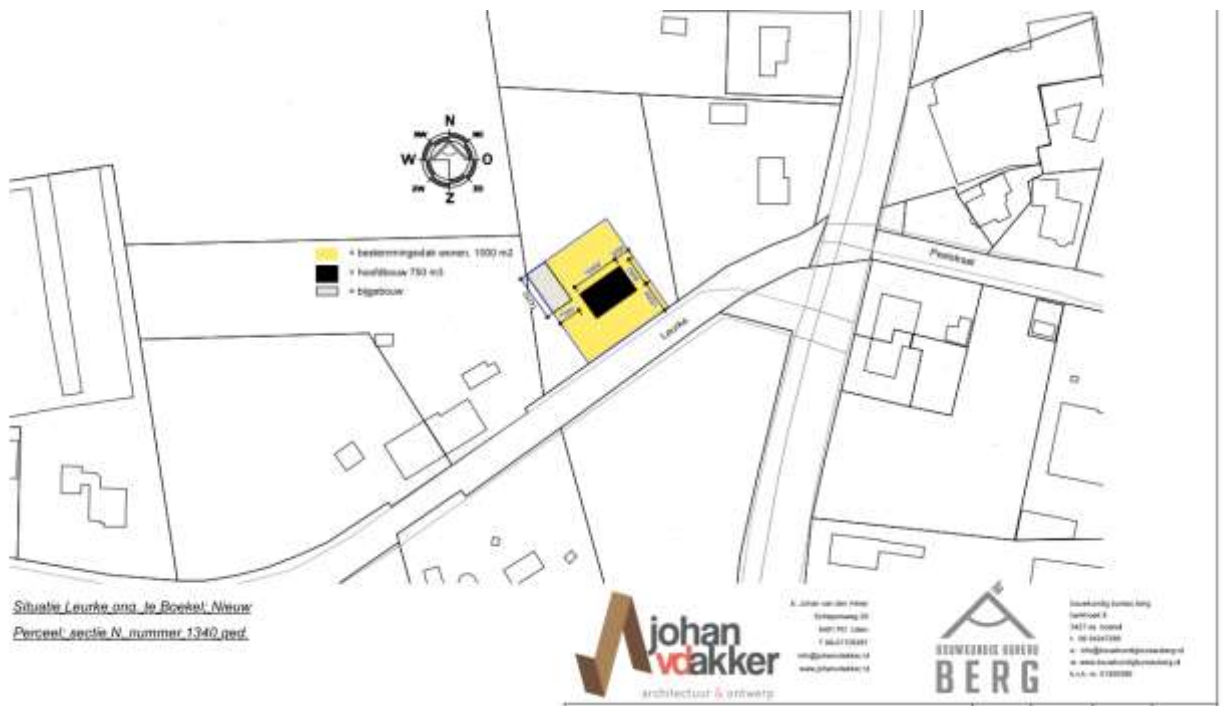
Op 23 augustus 2021 schrijft Jeroen v.d. Giesen namens de gemeente al over de zichtlijn: 'Als we de kaart van het VBB bekijken, lijkt het alsof de zichtlijn ongeveer wordt doorgetrokken vanuit de Peelstraat. Als we vanuit dit punt kijken, dan valt op dat er door de geplaatste schutting (met zwart doek) weinig overblijft van de zichtlijn en dat deze zichtlijn al grotendeels is onderbroken door de schutting. Onze tip is om bij een eventueel principeverzoek vooral te benadrukken dat deze nieuwe RvR-woning slechts minimale invloed heeft op de ingetekende zichtlijn. Daarnaast nog een tip om de nieuwe woonkavel zo dicht mogelijk bij Leurke 1 te laten aansluiten, zodat de ruimte tussen deze nieuwe RvR-woning en de eerder gerealiseerde RvR-woning van Runstraat 18 het grootst is. Door het opschuiven van de kavel in westelijke richting kan de (overbleven) zichtlijn zoveel mogelijk intact blijven.'

Onderstaande foto's voegde hij destijds al toe:





Op 18 oktober 2021 is destijds het principeverzoek officieel aangevraagd, waarbij rekening is gehouden met de opmerkingen vanuit de gemeente. De kavel en de te situeren woning zijn zo ver mogelijk opgeschoven naar het perceel van Leurke 1. Zie onder andere onderstaande situatieschets



De zichtlijn zoals opgenomen op de Visiekaart uit de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel loopt nu niet over de planlocatie heen met het voorstel zoals hierboven gevisualiseerd. De woning wordt gebouwd in de hoek waar de struweelzone van de buurman aan Leurke 1 de zichtlijn reeds volledig blokkeert. De zichtlijn uit de Visiekaart loopt juist over het perceel Runstraat 18 heen. Dat de gemeente in 2021 besloten heeft om op het perceel Runstraat 18 medewerking te verlenen aan de bouw van een RVR woning, waarmee deze zichtlijn gedeeltelijk teniet is gedaan, en dat deze eigenaar vervolgens ook nog een 2 meter hoge zwarte schutting daar hebben wij helaas geen invloed op. Door de woning op deze manier te positioneren en de landschappelijke inpassing door de landschapsarchitect op deze wijze in te laten vullen, zijn we van mening dat de zichtlijn die nog resteert zo maximaal mogelijk te herstellen en waar mogelijk te benadrukken.

Vervolgens zijn de noodzakelijke onderzoeken gedaan, zoals het bodem- en geluidsonderzoek. Ook is een landschappelijk inpassingsplan getekend door H8, ontwerp bureau voor tuin- en landschapsarchitectuur. Hierbij is expliciet rekening gehouden met de (al dan niet nog bestaande) zichtlijn.



Figuur 2.1: Foto plangebied, gezien vanaf het Leurke (bron: Google Street View).



Figuur 2.2: Luchtfoto plangebied (bron: www.kadastralekaart.com).

Bij de bovenstaande afbeelding is te zien dat de zichtlijn niet over het open landschap gaat. De bovenste afbeelding laat het uitzicht zien vanaf de beoogde bouwlocatie. De zichtlijn loopt hier als het ware links om de hoek van die bomen. Vanuit de bouwlocatie zelf kijk je niet over de zichtlijn uit, maar in de verte op de (+- 100 meter lange) witte muur van de firma v.d. Broek aan de Zandhoek 1b (op deze foto niet goed zichtbaar).. Op de onderste afbeelding nog een verduidelijking van de situatie m.b.t. de zichtlijn.

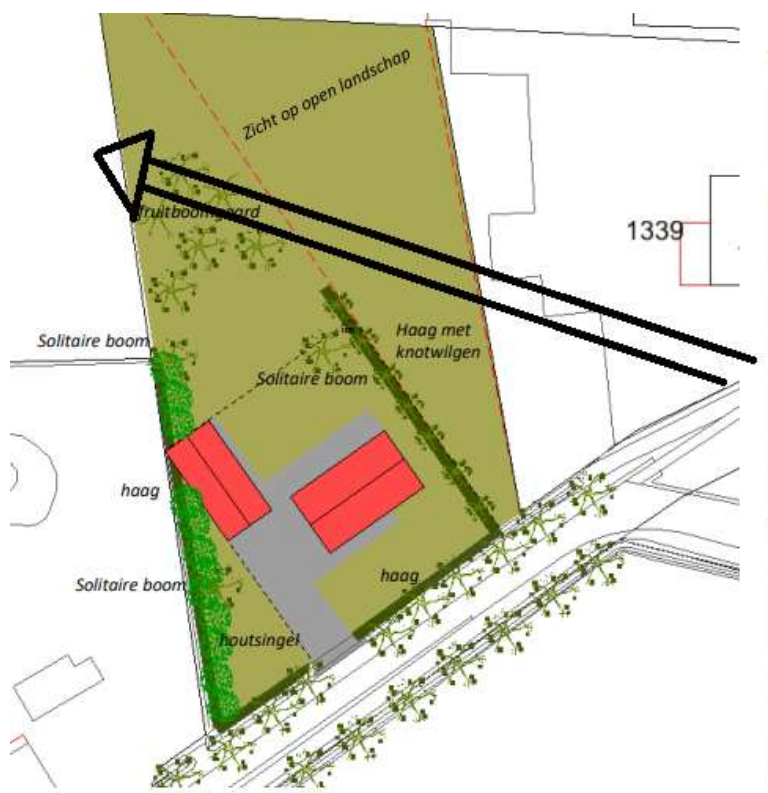
Vanaf begin 2022 is vervolgens het hele proces (verdere onderzoeken, veel wachten, eerste ter inzagelegging, enz.) verder gaan lopen tot aan het moment van nu. Tijdens dit gehele proces, tot nu aan toe zijn er geen bezwaren gekomen vanuit buurtgenoten (omgevingsdialoog) of enige andere belanghebbenden (zienswijzen). We hebben ook vernomen dat de provincie en het waterschap positief zijn over onze plannen. Allemaal erg positief dus, we zijn dus ook verrast na dit hele lange traject en alle moeite die gestoken is in het zo goed mogelijk waarborgen van de zichtlijn op diverse manieren, deze kritische vragen naar voren komen.

Samenvatting

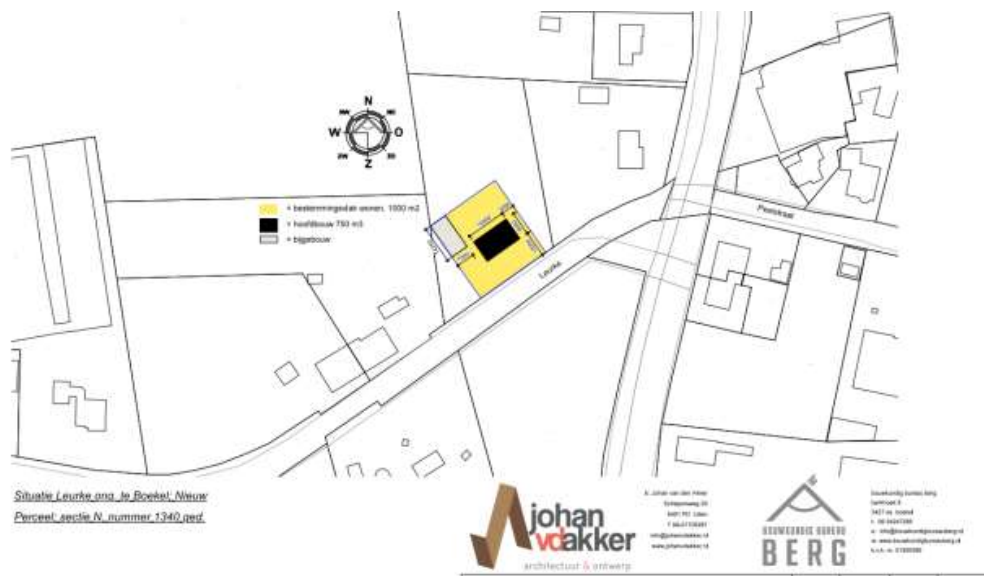
Ons inziens zijn er een aantal belangrijke argumenten waarom onze voorgenomen ontwikkeling doorgang zou kunnen vinden.

1. Er is gedurende het hele traject van de afgelopen 2 jaar intensief overleg geweest met de gemeente, onder begeleiding van professionals op dit gebied. Hierbij is juist zéér expliciet rekening gehouden met de positionering van de woning en de landschappelijke inpassing, juist ook nadat de voorwaarde vanuit de gemeente is gesteld om zoveel mogelijk rekening te houden met de zichtlijn.

In eerste instantie was het voornemen om de woning verder naar 'rechts' (richting runstraat) te positioneren, zodat deze zich meer centraal op ons perceel zou bevinden. Ook zou de landschappelijke inpassing anders vormgegeven worden, zo was het eerste idee. Dit zou minder in 'trechtersvorm' zijn, maar grofweg zoals het groene deel is ingetekend op onderstaande afbeelding). Dit is allemaal juist in het kader van rekening houden met de (al dan niet overgebleven) zichtlijn aangepast, om deze niet of zo min mogelijk te doorkruisen. Zie onder andere onderstaande afbeelding voor een overzicht van de beoogde situering van de woning en landschappelijke inpassing. Mogelijk nog ter verduidelijking m.b.t. het stuk rondom de 'fruitboomgaard': dit wordt geen dichtbegroeid bos, maar ruim verspreid een aantal (bij voorkeur hoogstam) fruitbomen, juist ook om nog doorkijk te behouden.



Op bovenstaande tekening is ook nog duidelijk zichtbaar dat er open ruimte is gelaten tussen de rechterzijde van onze tuinafgrazing (zie de 'haag met knotwilgen' en de start van het perceel aan runstraat 18 (kavelnummer 1339), zodat er zelfs nog een stuk open landschap ontstaat tussen de ontwikkelingen. Ook is met de gemeente uiteindelijk afgesteld dat het stuk rechts van de haag gelabeld wordt als 'grasland', dit deel wordt dus niet als tuin of landbouwgrond gebruikt.



Figuur 2.2: Luchtfoto plangebied (bron: www.kadastralekaart.com).

- Er is niet of nauwelijks meer sprake van de oorspronkelijke zichtlijn, zo wordt (h)erkend door meerdere betrokkenen. Dit komt door de ontwikkeling van een aantal jaar geleden aan de runstraat 18 (eerder runstraat ongenummerd). We kunnen ons voorstellen dat het vervelend is dat dit destijds op deze wijze is goedgekeurd en/of niet goed gehandhaafd is. De oorspronkelijke zichtlijn loopt vanuit het verlengde van de peelstraat over het achterliggende land. Door de eerder gememoreerde ontwikkeling is deze zichtlijn echter volledig doorkruist. Zie hieronder twee foto's van de huidige situatie, waarvan de bovenste foto zoals eerder gememoreerd een kleine 2 jaar terug ook al door gemeente naar ons gestuurd werd.



3. Onze voorgenomen ontwikkeling heeft niet of nauwelijks betrekking op de oorspronkelijke zichtlijnen. Wij zijn sterk van mening dat wij niet de 'dupe' kunnen zijn hiervan; dat er eerder akkoord is gegaan met andere ontwikkelingen die hebben gezorgd voor het verdwijnen van de zichtlijn is vervelend, maar komt (zoals ook uit alle afbeeldingen in dit document blijkt), **niet** (of zéér minimaal) door onze voorgestelde ontwikkeling.

Kortom: we zijn zeer verbaasd over (en zijn het pertinent oneens met) de stelling vanuit een aantal partijen dat er niks is gedaan met de voorwaarde(n) rondom de zichtlijn. Dit is juist wel gedaan en alles aan het gehele proces is er vanaf het begin (nu zo'n 2 jaar geleden) op gericht geweest om het landschap en de zichtlijn zoveel mogelijk intact te houden. Waarbij we wel nogmaals de kanttekening willen plaatsen dat er van de oorspronkelijke zichtlijn niet of nauwelijks meer sprake is door eerdere ontwikkelingen, waar wij vanzelfsprekend niets aan kunnen doen en/of bij betrokken zijn.