

Aan de gemeenteraad  
van de gemeente Boekel  
St. Agathaplein 2  
5427 AB Boekel

IBAN [REDACTED]  
K.v.K. nr. 16058413

Amitec bv is gecertificeerd  
Volgens ISO 9001:2015

Geachte leden van de Raad,

datum:  
7 december 2023

Graag wil ik namens mijn opdrachtgevers, de heer en mevrouw [REDACTED] [REDACTED] nog een reactie geven op de commissievergadering van 29 november jl. voor het plan van de twee ruimte-voor-ruimte woningen aan de Molenwijk.

onderwerp:  
Molenwijk

referentie:  
23.912-002b

Wij hebben samen met Woerkom Adviseurs de nadere motivering en onderzoeken verzorgd, alsmede de opdrachtgevers begeleid met advies. De behandeling en vragen die tijdens de commissievergadering zijn gesteld, geven aanleiding om u middels deze brief nader te informeren.

pagina: 1/3

behandelend ambtenaar:  
-

Bij ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels wordt veelal het principe gehanteerd van het mogelijk maken van bebouwing op niet reguliere kavels. Deze kavels bevinden zich vaak in het landelijk gebied of aan de rand van buurtschappen en dorpen.

Er wordt hiervoor een tegenprestatie geëist van het afstorten van een bedrag in het provinciale fonds voor reconstructie van het buitengebied en het als "landgoed" inrichten van de planlocatie.

Vanuit dit principe is het volgen van een zorgvuldig besluit- en planvormingsproces noodzakelijk. Immers, initiatiefnemer moet beduidende voorinvesteringen doen om de gewenste locatie daadwerkelijk te kunnen ontwikkelen.

### Procesmatig

Het is volstrekt logisch om in het begin van het proces te onderzoeken hoe het bevoegd gezag tegenover het planidee staat. Initiatiefnemer heeft indertijd het planidee ter beoordeling voorgelegd aan het College. Deze heeft op dit verzoek een positieve principe-uitspraak gegeven. Dit geldt zowel bestuurlijk als ambtelijk.

Initiatiefnemer mag verwachten, dat - zeker gelet op de delegatie van de bevoegdheid van raad naar het College- groen licht voor het plan op gemeentelijk niveau in de lijn der verwachtingen ligt. Uiteraard als aangetoond is, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Voor dit initiatief geldt dat de voorbereidingsperiode al jaren (meer dan 5 jaar) loopt, dat de bestemmingsplanprocedure reeds opgestart is (ontwerpfase is geheel doorlopen) en dat ze op dezelfde wijze als de andere initiatieven is beoordeeld.

Met het plan zijn opdrachtgevers niet alleen voornemens om woningen te realiseren, maar leveren ook een wezenlijke bijdrage aan de omgevingskwaliteit door te investeren in de landschappelijke inrichting binnen het plangebied en het fonds VBB.

### **Ruimtelijke onderbouwing**

Initiatiefnemer heeft vervolgens een helder goed onderbouwd plan opgesteld en opgeleverd. Gelet op de veelheid van aspecten heeft dit een beduidende investering gevraagd.

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond, dat het plan past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader. In het plan is aangetoond, dat de beide woningen ruimtelijk in de buurtschap passen en hiervan een logische voortzetting en afronding vormen.

In de onderbouwing is aangetoond, en door de ODBN bevestigd, dat aan alle randvoorwaarden (bodem, archeologie, water, ecologie etc). wordt voldaan én het plan past binnen de leefomgeving Dit betekent, dat ook planinhoudelijk groen licht voor de daadwerkelijke planrealisering kan worden gegeven.

### **Maatschappelijk draagvlak**

Het plan is in het wettelijk vooroverleg gebracht en met de provincie en waterschap besproken. Hieruit is gebleken, dat het plan het vereiste maatschappelijk draagvlak heeft om de planvorming in planologisch-juridisch opzicht voort te zetten.

Er is geen strijdigheid met de provinciaal beleid. Het is juist vermeldenswaardig dat de provincie juist heeft ingestemd met de nu voorliggende onderbouwing van het plan.

### **Tot slot**

Het past nu niet meer in het gevolgde zorgvuldige proces om op gemeentelijk niveau een principiële discussie te voeren of er überhaupt op deze locatie gebouwd mag worden.

Deze discussie is immers - zoals gezegd - door het toenmalig College gevoerd en in positieve zin en mede namens de gemeenteraad kenbaar gemaakt aan de initiatiefnemer.

Met onderhavige ontwikkeling wordt het landschap versterkt door het aanbrengen van landschapselementen, worden twee woningen toegevoegd in lijn met de bestaande bebouwing aan de Molenwijk en de Elzense Loop zal herkenbaar en zichtbaar in het landschap behouden blijven.

De Molenwijk en de planlocatie krijgen met het voortzetting een *passende, hoogwaardige en duurzame afronding*. Zo is ook de mening van de provincie.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



ing. 