

De raad heeft kennis genomen van het voorstel van het college van burgemeester en wethouder van 7 november 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Veegplan 10B' en de daaraan ten grondslag liggende stukken.

De raad acht het ontwerpplan in strijd met de goede ruimtelijke ordening en het beleid. Dit wordt hierna toegelicht.

Motivering weigeringsbesluit

Het ontwerpplan voorziet ten noorden van de Molenwijk 8 in Boekel in de planologische mogelijkheid voor de bouw van twee ruimte-voor-ruimte woningen. De woningen hebben elk een omvang van 1.000 m² met een maximale inhoud van 750 m³. Verder heeft elke woning een bijgebouw van 150 m². Daarnaast is beoogd de bebouwing door groen in te passen. De beoogde situatie is hieronder weergegeven:



De raad is van mening dat het ontwerpplan onaanvaardbaar afbreuk doet aan het open landschap en dat het derhalve in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Dit wordt hierna toegelicht op basis van de huidige situatie en de visie van de raad voor het gebied.

De planlocatie is hieronder (bij benadering) met rood omlijnd:

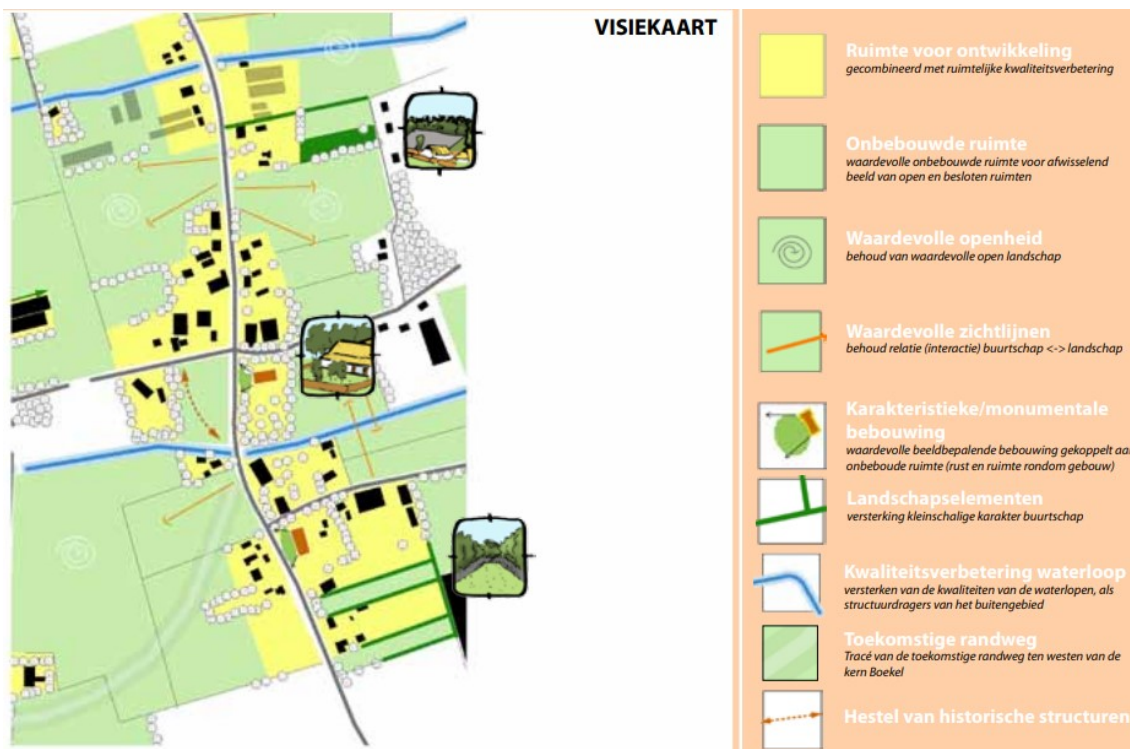


De planlocatie ligt op onbebouwde grond nabij de Volkelseweg in de buurtschap 'Volkelseweg'. Deze buurtschap is van oudsher gelegen in een lint. De planlocatie is een van de enkele resterende delen van de buurtschap die bijdraagt aan het open landschap. Gaandeweg is het lint steeds verder verdicht met bebouwing, waardoor open ruimten die contact maken met het achterliggende landschap schaars zijn. De karakteristieken van de lintbebouwing staan hierdoor onder druk, waardoor de buurtschap dreigt te verstedelijken.

De raad wenst de karakteristieken van de buurtschap als lintbebouwing en het open karakter te behouden. Het is daarom noodzakelijk om het open landschap te beschermen.

Dit is ook zo vastgelegd in het beleid, namelijk de 'Kwaliteitsgids, Vitaal Buitengebied Boekel' (hierna: 'de Kwaliteitsgids').

In de Kwaliteitsgids is voor de buurtschap 'Volkelseweg' aangegeven dat het karakter als lintbebouwing onder druk staat en dat het behouden van de onbebouwde ruimte belangrijk is (zie p. 51 van de Kwaliteitsgids). De visie van de raad is tevens in een kaart uitgedrukt:



Aan de planlocatie is de aanduiding 'Onbebouwde ruimte' en 'Waardevolle openheid' toegekend, waarmee het belang van het behoud van de onbebouwde ruimtes en waardevolle open landschap is aangegeven. Daarnaast is met de aanduiding 'Ruimte voor ontwikkeling' duidelijk aangegeven binnen welke delen wél ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. De planlocatie valt buiten deze aanduiding.

Het ontwerpplan is voor de raad ook aanleiding geweest om met de motie van 22 juni 2023 nogmaals het belang bij de bescherming van de openheid van het gebied te benadrukken.

Het ontwerpplan beoogt de afbreuk aan de onbebouwde ruimte en het open landschap te herstellen/compenseren door – kort samengevat – landschappelijke inpassing en 'afronding' van het bebouwingslint. De raad is echter van mening dat het open landschap en de zichtlijnen in dit geval niet op deze wijze hersteld of gecompenseerd kunnen worden. Immers, onbebouwde ruimten en open landschap houden juist verband met de afwezigheid van objecten. Met de voorgestelde landschappelijke inpassing wordt mogelijk de bebouwing ingepast met groen, maar het open landschap wordt daar niet mee behouden.

Verder geldt weliswaar dat het college (namens de gemeente) met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst heeft gesloten, maar in deze overeenkomst is duidelijk kenbaar gemaakt dat de gemeente een inspanningsverplichting (en geen resultaatverplichting) heeft en dat het recht wordt voorbehouden om planologische medewerking te weigeren. De raad heeft als bevoegd gezag een eigen visie op het

gebied en hecht een doorslaggevend belang aan het behoud van het open landschap.