

9.31

Molenbrand 5 en 9 te Boekel

Naar aanleiding van een e-mailbericht van de provincie aan de gemeente over hun vooroverlegreactie naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan 'Molenbrand 5 en 9 te Boekel' bestaat er een interpretatieverschil tussen de adviseur van ondernemer en de gemeente.

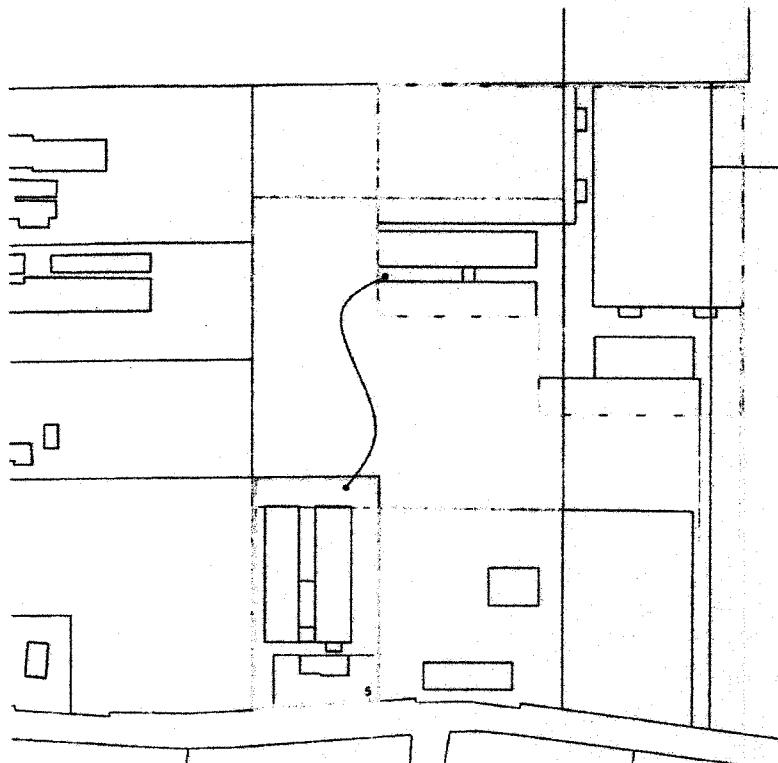
Het standpunt van de adviseur van ondernemer is dat het oppervlak van het fictieve bouwblok (2,19 hectare) vermeerderd moet worden met alle verhardingen en bouwwerken die hier nu buiten gelegen zijn. De gemeente staat echter op het standpunt dat enkel de gebouwen en verhardingen die meegenomen zijn in de artikel 19, lid 1 WRO procedure hierin meegenomen moeten worden.

Hieronder wordt het gemeentelijke standpunt nader toegelicht.

Artikel 19, lid 1 WRO procedure

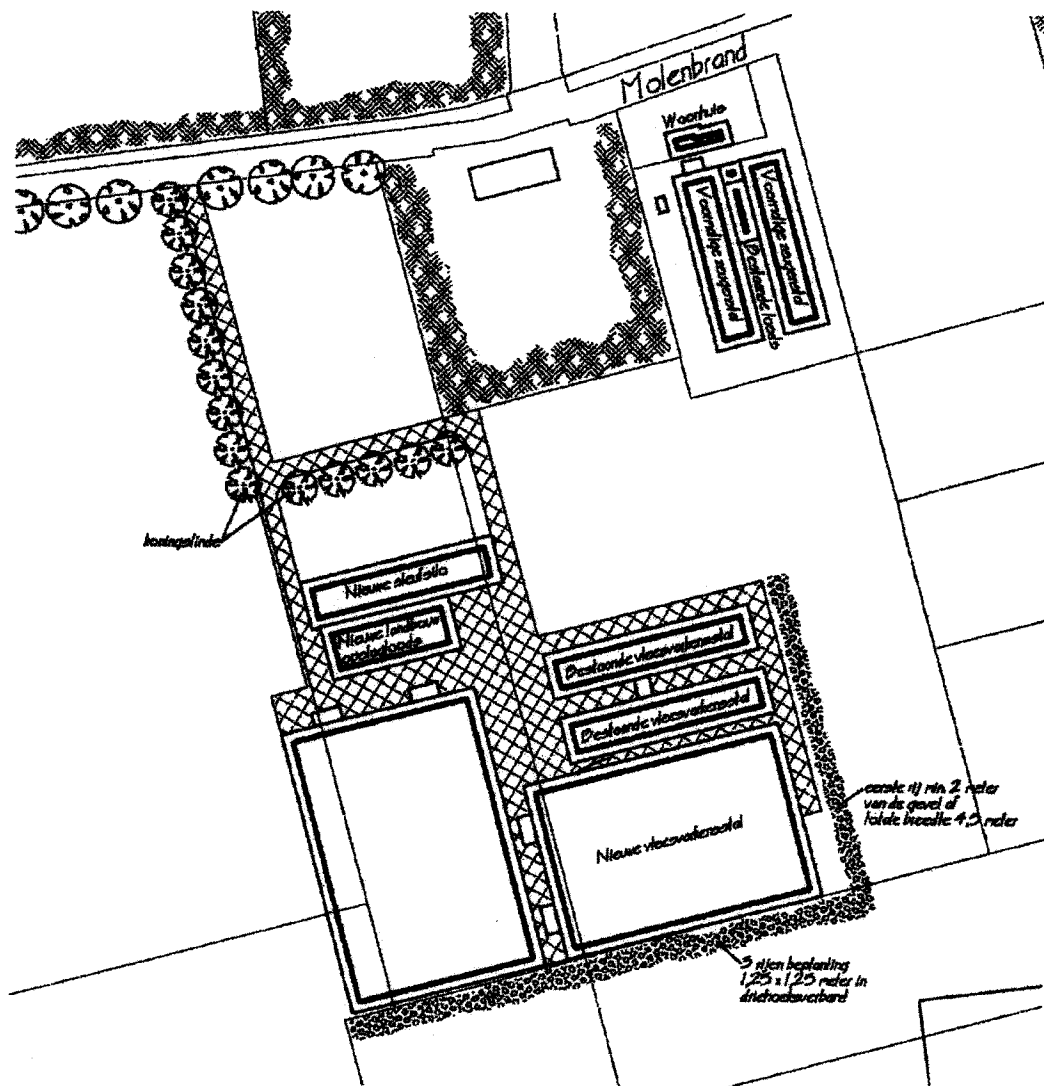
❖ 'Fictief' bouwblok (2,19 hectare)

Hieronder is het fictieve bouwvlak opgenomen zoals dat vermeld is in de artikel 19, lid 1 WRO procedure. In principe bestaat de term fictief bouwblok niet en wordt vrijstelling verleend voor het project en wordt er geen bouwvlak opgenomen. De contouren van het fictieve bouwvlak zoals die in de 19-1 onderbouwing zijn opgenomen (zie hieronder) zijn onzes inziens niet relevant. Mocht dit wel het geval zijn dan wordt duidelijk gesproken over **2,19 ha**.



❖ Verhardingen

In de onderbouwing van de artikel 19, lid 1 WRO procedure is er feitelijk niets opgenomen over de erfverhardingen. Slechts in de aanvulling op het beplantingsplan zijn de verhardingen weergegeven (zie hieronder). Dit zijn de verhardingen waarvan 'redelijkerwijs' gezegd kan worden dat de gemeente hier bij verlening van de vrijstelling medewerking aan heeft verleend. Deze hadden immers bekend kunnen c.q. moeten zijn.



❖ *Toegestane oppervlakte bouwblok bij vormverandering (standpunt gemeente)*

Indien wij de voorliggende situatie mee zouden moeten nemen in de integrale herziening van het buitengebiedplan, dan zouden wij de vergunde bebouwing en de toegestane verhardingen binnen het bouwvlak op moeten nemen. De lijnen zoals die hieronder straks tegen de toegestane bebouwing en verhardingen is gelegd, vormen gezamenlijk het bouwblok.

Wanneer wij uitgaan van de gebouwen en verhardingen zoals die ten tijde van het verlenen van vrijstelling bekend waren (op basis van de figuur op de vorige pagina), komen wij uit op een bouwvlak van ca 2,2 hectare. In de onderstaande figuur is dit opgenomen.



Hierbij zijn de verhardingen en bouwwerken die nimmer vergund zijn buiten het bouwvlak gelaten. Ook het fictieve bouwblok is volledig losgelaten. De silo's bijvoorbeeld ten westen van de stallen zijn bijvoorbeeld nimmer op deze locatie vergund. Datzelfde geldt voor de verhardingen die niet opgenomen zijn in de figuur op de vorige pagina.

❖ *Afstemming provincie Noord Brabant*

Op 3 oktober 2013 heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden op het provinciehuis in Den Bosch inzake de ingediende vooroverlegreactie. Tijdens dit overleg is te kennen gegeven dat de provincie inderdaad uitgaat van de toegestane bebouwing met verhardingen. Het bouwvlak komt daarmee nee op **2,2 hectare**. Dit oppervlak mag op grond van de Verordening Ruimte niet vergroot worden en alle voorzieningen (dus ook erfverhardingen) moeten hierbinnen komen te liggen.