



Gemeente
West
Maas en
Waal

Behoort bij raadsbesluit d.d. 13 juli 2023, nr. 2023/07.2-09, Z.077812

Nota beantwoording zienswijzen Wamel, Hoogbroekstraat 10

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan lag vanaf 23 februari tot en met 5 april 2023 voor een ieder ter inzage. Een publicatie hiervan is gedaan op 22 februari 2023. Er is één zienswijze binnengekomen.

Beantwoording zienswijzen

In deze nota maken we een samenvatting van deze zienswijze. Verder geven we een inhoudelijke reactie op de zienswijze. Als de zienswijze een wijziging nodig maakt, beschrijven we de wijziging.

Aanleiding

Geschiedenis van het perceel – eigendomsverhoudingen en ruimtelijke ordening

Hoewel (privaatrechtelijke) eigendomsverhoudingen en planologische besluitvorming in belangrijke mate gescheiden systemen zijn, komt het vaak voor dat zij toch invloed hebben op elkaar. Het perceel aan de Hoogbroekstraat 10 in Wamel heeft een agrarisch bouwvlak. In bijna alle gevallen waarin dit het geval is, behoort dat bouwvlak ook tot een en dezelfde eigenaar (en gebruiker). Dit sluit aan bij de planologische regeling in het bestemmingsplan dat binnen één bouwvlak slechts één agrarisch bedrijf is toegestaan.

Voor het agrarisch bouwvlak aan de Hoogbroekstraat 10 geldt echter dat dit bouwvlak kadastraal is gesplitst in twee gedeelten waarvan één perceelgedeelte met bebouwing aan de wegzijde en één onbebouwd perceelsdeel hierachter.

Gevolgen eigendomsverhoudingen voor gebruiksmogelijkheden

Het splitsten van het kadastrale perceel Hoogbroekstraat 10 heeft gevolgen gehad voor de gebruiksmogelijkheden van het bouwvlak. Deze gevolgen komen duidelijk in beeld wanneer het resultaat van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het achterste gedeelte van het perceel wordt beschouwd. Zoals blijkt uit de uitspraak van de rechtbank en daarna van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de betrokken aanvraag door het college van burgemeester en wethouders terecht geweigerd, omdat er reeds sprake was van een (ander) agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak en er op grond van de bouwregels van het bestemmingsplan slechts mag worden gebouwd ten behoeve van één agrarisch bedrijf ter plaatse.

De zienswijze

Algemeen

In de zienswijze wordt aangegeven dat er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van client. Hierbij betoogt de indiener achtereenvolgens dat de herziening eigenlijk een ander doel dient en dat indiener wordt beperkt in zijn bedrijfsontwikkeling. Indiener stelt voor dat de gemeente medewerking verleent aan twee bouwvlakken op de locatie Hoogbroekstraat 10 in Wamel. Tot slot verzoekt indiener om een schadeloosstelling. Hierna wordt ingegaan op deze inhoudelijke onderdelen van de zienswijze.

De herziening van het plan dient een ander doel

In de zienswijze betoogt indiener dat het aannemelijk is dat de initiatiefnemer het verzoek tot verkleining van het bouwvlak heeft ingediend om (daarna alsnog) een verzoek in te dienen om het (verkleinde) bouwvlak om te zetten naar de woonbestemming. Dit betoog volgen wij niet. Als initiatiefnemer had beoogd om een woonbestemming te realiseren op het voorste

perceelsgedeelte van Hoogbroekstraat 10, had het in de rede gelegen dat initiatiefnemer hiervoor een verzoek had ingediend. Nu initiatiefnemer expliciet een verzoek tot verkleining van het agrarisch bouwvlak heeft ingediend, is dat verzoek in behandeling genomen.

Indiener heeft ook niet nader toegelicht waarom het logisch zou zijn, wanneer initiatiefnemer een burgerwoning zou ambiëren op de locatie Hoogbroekstraat 10, om deze ontwikkeling door middel van twee (achtereenvolgende) bestemmingsplanherzieningen te realiseren.

Tot slot betoogt indiener dat er feitelijk weinig tot geen agrarische activiteiten plaatsvinden op het bedrijf aan de Hoogbroekstraat 10. Ten aanzien van deze opmerking wordt overwogen dat de bedrijfsvoering besproken wordt in de toelichting op het bestemmingsplan en dat indiener, wat daarvan zij, geen enkele inhoudelijke toelichting of motivering heeft bijgevoegd waaruit zou blijken dat er na vaststelling van het bestemmingsplan geen agrarisch bedrijf gevestigd zou zijn op het perceel Hoogbroekstraat 10.

Indiener wordt beperkt in zijn bedrijfsontwikkeling

Indiener betoogt dat het op dit moment niet mogelijk is om op eigen gronden bebouwing te realiseren omdat er reeds een bestaand agrarisch bedrijf op het perceel gevestigd is. In de toekomst zou dit bedrijf echter kunnen worden beëindigd of verkocht waardoor er alsnog mogelijkheden ontstaan voor indiener om een agrarisch bedrijf te starten op het eigen (achter)perceelsgedeelte van Hoogbroekstraat 10.

Wij volgen indiener niet in zijn betoog. Indiener suggereert dat er een juridisch-planologische situatie zou kunnen ontstaan waarbij het agrarisch bedrijf aan de voorzijde volledig zou worden beëindigd en er geen sprake zou zijn van transformatie naar een andere bestemming of functie. Wij beschouwen dit als een zuiver theoretische exercitie van indiener. In de planologische praktijk wordt met een stoppende agrariër overlegd over de wijze waarop deze zal stoppen en hoe dit planologisch verwerkt wordt in het bestemmingsplan. Indiener verwijst naar een soort 'mythisch' moment waarop er door het stoppen van het agrarisch bedrijf aan de voorzijde ineens een bouwmogelijkheid ontstaat op het achterste gedeelte van het perceel. Een dergelijke ontwikkeling achten wij niet alleen onrealistisch, maar ook nog eens vanuit ruimtelijke overwegingen zeer onwenselijk. Dit zou immers tot gevolg hebben dat het bedrijf aan de voorzijde van het perceel niet meer in werking is, maar dat er uitsluitend een bedrijf aan de achterzijde van het perceel operationeel zou zijn. Vanuit landschappelijk oogpunt is een dergelijke ontwikkeling niet passend.

Indiener wordt niet beperkt in de gebruiks- en bouwmogelijkheden van zijn perceel(sgedeelte). Er zijn op dit moment immers (nagenoeg) geen reële bouwmogelijkheden voor dit perceel. De beperking van ontwikkelingsmogelijkheden die, slechts in theorie, in de toekomst zouden kunnen ontstaan, is geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan dit plan.

Medewerking aan twee bouwvlakken

Indiener stelt voor dat de gemeente medewerking kan verlenen aan de realisatie van twee agrarische bedrijven op het perceel Hoogbroekstraat 10 in Wamel. Ten aanzien van deze opmerking stelt de gemeente zich op het standpunt dat het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan hierop geen betrekking heeft en zodoende geen verdere bespreking behoeft. Ten overvloede wordt in dit kader overwogen dat in het bestemmingsplan Buitengebied het planologisch beleid van de gemeente van maximaal één agrarisch bedrijf per bouwvlak is verankerd. De gemeente volgt dit beleid. Om deze reden is het niet wenselijk om medewerking te verlenen aan meerdere agrarische bedrijven binnen één bouwvlak.

Verzoek schadeloosstelling

Indiener geeft aan dat, ten gevolge van dit bestemmingsplan, het perceelsgedeelte van indiener in waarde daalt. Hierbij stelt indiener dat in het economisch verkeer een perceel met bouwvlak meer waard is dan een perceel zonder bouwvlak.

Wij volgen indiener niet in zijn betoog. In het normale economische verkeer is een 'reguliere' agrarische bestemming met bouwvlak meer waard dan een agrarische bestemming zonder bouwvlak. In dit geval heeft het perceelsgedeelte van indiener weliswaar een bouwvlak, maar binnen dit specifieke bouwvlak zijn er, op grond van de regels van het bestemmingsplan, geen (reële) bouw mogelijkheden. Zodoende is er geen aanleiding om te oordelen dat deze gronden van indiener een hogere waarde hebben dan agrarische gronden zonder bouwvlak. Indiener heeft ook niet nader toegelicht waar de vermeende schade uit zou bestaan.

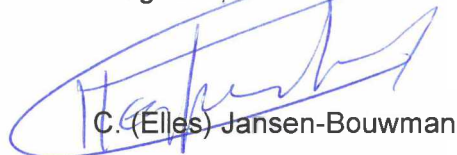
Daarnaast zijn wij van oordeel dat, gelet op het huidige, zuiver theoretisch karakter van toekomstige bebouwing op het perceelsgedeelte van indiener, het bestemmingsplan Wamel, Hoogbroekstraat 10 ook in dat kader geen gevolgen zal hebben van de waarde hiervan.

Conclusie

Het perceel Hoogbroekstraat 10 in Wamel is, zonder tussenkomst van de gemeente, kadastraal gesplitst in een voor- en achtergedeelte. Door deze kadastrale splitsing mogen (agrarische) bedrijfsgebouwen uitsluitend op het voorste gedeelte van het perceel worden gebouwd. Het bestemmingsplan Wamel, Hoogbroekstraat 10 voorziet in een passende koppeling tussen planologisch-juridische regels aan de ene kant en de kadastrale werkelijkheid aan de andere kant.

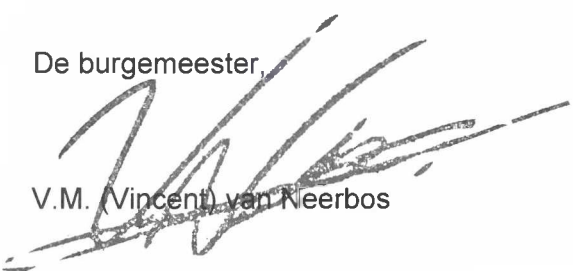
Gelet op het voorgaande zien wij in de ingediende zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan Wamel, Hoogbroekstraat 10 niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen.

Beneden-Leeuwen, 13 juli 2023
De raad van West Maas en Waal,
De griffier,



C. (Elles) Jansen-Bouwman

De burgemeester,



V.M. (Vincent) van Neerbos