

13int00240

Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied, locatie Beuningstraat 9 Mechelen.

Op het ontwerp-plan is een (1) zienswijze ingekomen op 11 februari 2013, 13ink02473, van de heer en mevrouw Smulders, Beuningstraat 6 7078 AM Megchelen

Deze zienswijze is hierna samengevat sub 1 t/m 4 , met een in cursief schrift weergegeven reactie daarop en aan het slot een resumerend voorstel ter zake.

Samenvatting zienswijze:

1. Reclamanten zijn het totaal niet eens met de bouw van een woning ter plaatse ter verevening van de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing, vooral niet omdat dit recht tegenover hun oprit is en precies op de plaats van de - beeldbepalende - wagenloods.

Daartoe wordt aangevoerd:

- a. dat men de woning Beuningstraat 6 in 2008 heeft gekocht met het idee landelijk en vrij gelegen te gaan wonen, tussen de agrariërs;
- b. dat men bij aankoop heeft gevraagd of er ooit huizen zouden worden gebouwd in deze omgeving, maar dat daar geen sprake van zou zijn, sterker nog het varkensbedrijf Beuningstraat 9 zou uitbreidingsplannen hebben;

Reactie ad 1:

De nieuw te bouwen woning is inderdaad geprojecteerd op de plek van de te slopen wagenloods, aansluitend aan de te handhaven boerderij/woning en de er dicht naast gelegen en daarmee een samenhangend geheel vormende oude schuur. Beide zijn door het Gelders Genootschap beschreven als karakteristiek en het behouden waard. De situering van de nieuw te bouwen woning sluit daarop aan om te kunnen voldoen aan de in het kader van het VAB beleid gehanteerde ruimtelijke kwaliteitscriteria, waarvan ensemblewerking – het ontstaan van een samenhangend geheel – een essentieel onderdeel vormt. De wagenloods is in de jaren zestig gebouwd, met wanden van hout en aan een zijde gedeeltelijk baksteen en golfplaten als dakbedekking. Deze wagenloods is niet van zodanig beeldbepalende betekenis dat uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit op handhaving daarvan zou moeten worden ingezet. De oprit in kwestie leidt zoals te zien is op de hierbij gevoegde luchtfoto naar het achtererf van de woning Beuningstraat 6 en meet van de Beuningstraat tot aan de achtergevel van de dichtstbijgelegen schuur op dat achtererf ca. 65 m en tot aan de achtergevel van de woning ca. 85 m. In deze situatie zien wij redelijkerwijs onvoldoende grondslag om medewerking aan de geprojecteerde nieuwbouw te onthouden, danwel de situering daarvan en daarmee de ruimtelijke samenhang los te laten.

Reactie ad 1 a:

Het voorliggende plan voorziet in de sloop van ca. 1500 m² aan varkensstallen en overige agrarische bedrijfsbebouwing op het agrarisch bouwperceel Beuningstraat 9, te verevenen door de bouw van een vrijstaande woning ter plaatse van de werktuigenberging die het dichtst aansluit bij de te handhaven boerderij/woning met naastgelegen schuur. Er is geen sprake van dichterbijkomende c.q. oprukkende bebouwing, maar van een aanzienlijke reductie van de bestaande bebouwing en bovendien het elimineren van de potentiële agrarische bebouwingmogelijkheden door het vervallen van het agrarisch bouwperceel. Hierdoor kan er redelijkerwijs niet worden gesproken van een aantasting van de landelijke en vrije ligging van de woning Beuningstraat 6, tenzij door reclamanten met “landelijk” niet op landerijen zou worden gedoeld maar op verzekerde nabijheid van agrarische bedrijfsbebouwing. Ook in dat geval achten wij daarin redelijkerwijs onvoldoende grondslag aanwezig voor het onthouden van medewerking in deze.

Reactie ad 1 b:

Tijdens een informatief gesprek met reclamanten op 1 februari j.l. over hun bezwaren tegen het onderhavige plan en de in te dienen zienswijze gaven reclamanten aan tijdens de

onderhandelingen over de aankoop van hun woning doelbewust te hebben geïnformeerd naar mogelijke toekomstige woningbouw in de omgeving uit vrees voor Vinex situaties. Dat werd door verkopers weersproken en in dat verband werd daarentegen melding gemaakt van plannen tot uitbreiding van het varkensbedrijf. Reclamanten achten betrokkenen daarmee gehouden aan het vrijwaren van hun omgeving van elke vorm van woonbebouwing. Ter zake blijkt op zich niets te zijn vastgelegd. Het is in onze beleving daarmee verder zaak tussen partijen en biedt op zich redelijkerwijs geen grondslag voor het onthouden van medewerking aan de voorliggende planwijziging.

2. Het lijkt voor de kopende partij van de bouwkaavel ook geen pretje om recht tegenover de oprit te wonen, met veel in- en vertrekkende auto's etc.;

Reactie ad 2:

Het perceel Beuningstraat 6 heeft een normale woonbestemming en de bedoelde oprit/uitrit fungeert uitsluitend voor deze woning. Het aantal verkeersbewegingen beperkt zich aldus tot dat van een enkel gezin. Reclamanten hebben in meergenoemd gesprek aangegeven eenmaal per jaar een motorweekend te organiseren. Wij zijn van oordeel dat op basis hiervan redelijkerwijs niet gesproken kan worden van een zodanig aantal verkeersbewegingen dat op basis daarvan voor de geprojecteerde woning geen aanvaardbaar leefklimaat is gewaarborgd.

3. Het gevoel bestaat dat met de extra bouwkaavel een precedent geschapen wordt voor nog meer bebouwing;

Reactie ad 3:

De geprojecteerde nieuwbouwmogelijkheid is gericht op de bouw van een (1) vrijstaande woning ter verevening van de bedrijfsbeëindiging, de opheffing van het agrarisch bouwperceel en de sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing op het perceel Beuningstraat 9 in het kader van het VAB beleid. Dat beleid is specifiek gekoppeld aan sloop van agrarische bedrijfsbebouwing in een genormeerde omvang. Dat beleid biedt op zich geen opening of basis voor verdere woningbouw en biedt evenmin ingang of perspectief voor verdere woningbouw op welke andere grondslag dan ook. Van precedentvorming op dat vlak is geen enkele sprake.

4. De stelling dat het pand Beuningstraat 6 door de sloop van de varkensstallen meer waard wordt spreekt niet aan, dat betekent meer kosten, o.a. onroerende zaakbelasting enz.

Reactie ad 3:

Reclamanten hebben toegelicht bij aankoop van hun woning Beuningstraat 6 welbewust te hebben gekozen voor deze locatie, willens en wetens de varkenshouderij te hebben geaccepteerd en deze ook te prefereren boven de komst van nieuwe burens als gevolg van de beëindiging van de varkenshouderij en de verevening daarvan door de bouw van een nieuwe woning. Een persoonlijke afweging die uiteraard te respecteren is maar naar zijn aard geen waarborgen inhoudt en redelijkerwijs evenmin voldoende rechtvaardiging kan vormen om van het verlenen van medewerking aan de ontwikkeling in kwestie af te zien.

De WOZ waarde wordt jaarlijks getaxeerd waarbij de prijsontwikkeling in de betreffende woningcategorie als toetsingskader wordt gehanteerd. Eventuele veranderingen in de omgeving hebben geen direct gevolg voor die waardebeoordeling. Ook als dat anders zou zijn, kan daaraan echter niet een zodanig gewicht worden toegekend dat op basis daarvan medewerking aan de voorliggende bestemmingswijziging zou kunnen worden onthouden. (Ter illustratie: het OZB tarief 2013 bedraagt 0,1282 %. Dat betekent – bij wijze van voorbeeld – dat een stijging van een WOZ waarde met € 50.000,- resulteert in een OZB tariefsverhoging van € 64,-).

Voorstel:

Resumerend wordt voorgesteld op de zienswijze te beslissen met overneming van de reacties conform deze Nota zienswijzen en het Bestemmingsplan Buitengebied, locatie Beuningstraat 9 Megchelen ongewijzigd vast te stellen.