

B i j l a g e 3 .

I n s p r a a k



Inspiraaknota bestemmingsplan “Moddergatsreed 9-11 Berltsum”

Inspraaknota bestemmingsplan “Moddergatsreed 9-11 te Berltsum”

Inhoud plan

Het plan voorziet in de sloop van alle op de percelen van het plangebied aanwezige kassen in combinatie met de planologische toevoeging van een woonlocatie.

Inspraak

Er is voor gekozen om het planvoornemen mogelijk te maken door middel van een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied” en voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan (postzegelplan) op te stellen.

Inspraakreacties

Deze inspraaknota geeft een overzicht van de ingekomen inspraakreacties. De betreffende reacties zijn ontvankelijk. De reacties zijn van commentaar voorzien.

Inspraakreacties

Reacties ingediend door Machiels advocaten namens 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e, wonende aan de 5.1.2e

1. 5.1.2e kunnen zich niet met het bestemmingsplan verenigen. In het recente verleden hebben 5.1.2e de gemeente verzocht om nabij hun loods aan de Moddergatsreed een woning te (mogen) bouwen. Dit verzoek is door de gemeente afgewezen.

Reactie

5.1.2e hebben de gemeente in het (recente) verleden oriënterend benaderd over een zorggerelateerd initiatief ter plaatse van de bij hun in eigendom zijnde loods en overige onbebouwde agrarische gronden aan de Moddergatsreed. Op basis van de destijds aangeleverde informatie kon de gemeente geen formeel besluit nemen op het door 5.1.2e gewenste plan.

Het voorliggende plan ziet op de sloop van kassenbebouwing. “De Provinciale Verordening Romte Fryslan” biedt een zogenaamde ruimte-voor-ruimte regeling die het mogelijk maakt de gesloopte kassenbebouwing te compenseren met een bouwtitel. Van deze mogelijkheid/regeling wordt gebruik gemaakt. Voorliggend plan is dan ook dermate specifiek dat het niet kan worden vergeleken met de oriënterende ideeën van 5.1.2e 5.1.2e.

2. 5.1.2e zijn niet van mening dat het voorliggende plan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert. In de ogen van 5.1.2e 5.1.2e voldoet het plan daarmee niet aan de provinciale “ruimte-voor-ruimte” regeling.

Reactie

In het plangebied is ca. 1.25 hectare aan bebouwing aanwezig. Hiervan is ongeveer 1.17 hectare kassenbebouwing. Van de kassenbebouwing is ruim 8.000 m² toegestaan. Voorliggend plan voorziet in de sloop van alle op het perceel aanwezige kassenbebouwing. Op grond van de, in onderhavig geval door 5.1.2e 5.1.2e betwiste, provinciale “ruimte-voor-ruimte” regeling mag op een bestaand solitair bouwperceel maximaal één nieuwe woning worden toegestaan, mits minimaal 5.000 m² kassen van een voormalig glastuinbouwbedrijf in het landelijk gebied wordt gesloopt. Daarbij moet aannemelijk worden gemaakt dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren. Met de sloop van alle op het perceel aanwezige kassen(bebouwing) wordt beeldbepalende bebouwing aan het oog onttrokken. De nieuwe woning wordt, met inachtneming van de huidige bebouwingsstructuur, ingepast in de omgeving door de twee woonerven samen vorm te geven als één groene verdichting in het landschap. De vormgeving van het erf en de situering van de bebouwing worden daarbij afgestemd op de ruimtelijke structuur van de Moddergatsreed. Bovendien is het toekomstige nieuwe bebouwingsbeeld verankerd in beeldkwaliteitscriteria en regels (en

verbeelding) van het bestemmingsplan. De opmerking dat met de sloop van de kassen en het landschappelijk inpassen van bestaande en nieuwe bebouwing de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet verbetert, snijdt dan ook geen hout.

Conclusie

De ingediende inspraakreacties geven geen aanleiding om het bouwplan te wijzigen.

- tevens per e-mail : 5.1.2e@menameradiel.nl -

Met ingang van 1 juni 2014
is ons postadres gewijzigd:

Postbus 277
9200 AG Drachten

Gemeente Menameradiel
College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. 5.1.2e
Postbus 3
9036 ZW MENAAM

GEMEENTE MENAMERADIEL							
Ingek. d.d. 19 JUN 2014				b.v.o.			
Volgno. IN 2014 / 206				ja / nee			
Routing							
Midd	omte	Welzijn		Staf	Secr.	BW	Raad
5.1.2e							
om advies:				ter afdoening:		TKN:	
(a.u.b. bij antw. woord onze referentie vermelden)							

Sneek, 18 juni 2014

Inzake : 5.1.2e / Gem. Menameradiel
Onze ref. : PS/33807/AD
Uw ref. :
Bijlagen :

(a.u.b. bij antw. woord onze referentie vermelden)

Geacht college,

Als gemachtigde van 5.1.2e en 5.1.2e, 5.1.2e
5.1.2e dien ik hierbij een inspraakreactie in tegen het
voorontwerp bestemmingsplan-Moddergatsreed 9-11 te Berltsum. Blijkens de publicatie voorziet dit
plan in de sloop van alle op de percelen aanwezige kassen en het mogelijk maken van de bouw van
een woning.

Clënten kunnen zich met dit bestemmingsplan niet verenigen, redenen waarom zij wensen in te
spreken. Onderstaand werk ik de inspraakreactie nader uit.

Clënten zijn eigenaar van een loods met ± drie hectare landbouwgrond, gelegen tussen de
Oostindische Opvaart en de Moddergatsreed te Berltsum. Deze percelen zijn gelegen op een afstand
van ± 150 meter van het plangebied. Gelet op deze afstand spreekt het voor zich dat clënten
belanghebbend zijn bij dit bestemmingsplan. Clënten gebruiken hun percelen voor het houden van
vee (rundvee, schapen, geiten). Behalve de drie hectare eigendomsgrond is er nog een oppervlakte
van 5 hectare in pacht, zodat de totale bedrijfsomvang 8 hectare bedraagt. Dit bedrijf is ingeschreven
bij de Kamer van Koophandel

Clënten hebben in het recente verleden aan uw gemeente verzocht om nabij hun loods aan de
Moddergatsreed een woning te (mogen) bouwen. Dit verzoek is destijds afgewezen met als dragende
motivering, dat clënten ter plaatse geen volwaardig bedrijf zouden exploiteren, het inkomen uit
bedrijf zou te laag zijn en geen bouw van een bedrijfswoning rechtvaardigen.



In het licht hiervan is het wel uiterst merkwaardig en ook onterecht dat op het perceel Moddergatsreed 9-11 in feite (notabene) twee bedrijfswoningen mogen worden opgericht, terwijl de bedrijfsmatige activiteiten (telen van landbouwproducten in kassen) zo niet geheel dan toch in ieder geval grotendeels zullen worden gestaakt.

Cliënten zijn dan ook van oordeel dat een dergelijke gang van zaken in strijd is met algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het evenredigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.

Een en ander klemmt temeer nu de betreffende ondernemer in het verleden illegaal kassen heeft opgericht en daarmee willens en wetens het risico heeft gecreëerd dat deze kassen op enig moment op last van uw gemeente zouden moeten worden afgebroken. Cliënten kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat met dit bestemmingsplan slechts wordt getracht de negatieve gevolgen van het slopen van illegale bebouwing te mitigeren. Dat de betreffende ondernemer verplicht wordt om de zonder vergunning gebouwde kassen te slopen, mag bij de besluitvorming omtrent dit bestemmingsplan geen enkele rol spelen, er behoort geen premie te komen op illegale activiteiten, dat is ook in strijd met de beginselplicht tot handhaving.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat een provinciale 'ruimte-voor-ruimte'-regeling het mogelijk zou maken om een nieuwe woning in het landelijk gebied op te richten ter compensatie van de sloop van minimaal 1.000 m² aan kassen van een voormalig tuinbouwbedrijf in het landelijk gebied. Dit zou, blijkens de toelichting op pagina 23 van het voorontwerp, slechts kunnen indien de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zou verbeteren. Dat is in de verste verte niet het geval omdat uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat op een afstand van ± 125 meter van het plangebied ook kassen zijn opgericht oftewel: indien deze kassen worden gesloopt, kijkt de omgeving vervolgens gewoon tegen de kassen van de buurman aan! Het argument dat de ruimtelijke kwaliteit zou verbeteren is dan ook niet valide. Bovendien ligt het plangebied min of meer aan het eind van een doodlopende weg in een verder agrarisch gebied, waarvan de ruimtelijke kwaliteit sowieso niet erg hoog mag worden ingeschat. Al met al zijn cliënten dan ook van mening dat het beroep op de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling niet opgaat.

Resumerend verzoek ik uw gemeente dan ook om het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel een bestemmingsplan vast te stellen waarin (in ieder geval) ook wordt betrokken het perceel van mijn cliënten, in die zin dat ook aan cliënten wordt toegestaan om nabij hun loods een woning op te richten. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan hiertegen geen bezwaar bestaan

Ik vertrouw hierop de inspraakreactie voldoende te hebben toegelicht.

5.1.2e



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	4, 6, 7