

REACTIENOTA

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

MIEDWEI 6 BRANTGUM

Inleiding

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan “Miedwei 6 Brantgum” van 19 november 2020 tot en met 30 december 2020 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Het bestemmingsplan betreft de bouw van een bedrijfswoning bij de aanwezige bedrijfsgebouwen van een agrarisch bedrijf aanwezig ten zuidwesten van de terp van Brantgum.

Zienswijze

In de periode waarin het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is een (mondelinge) zienswijze ingediend door belanghebbenden, de familie op het adres Ids Wiersmastrjitte 6, 9153 BS Brantgum.

Zij bewonen de bedrijfswoning die oorspronkelijk tot het agrarisch bedrijf behoorde, maar werd afgesplitst en aan hen verkocht.

Hieronder volgen de bezwaren die leiden tot het indienen van de zienswijze

- 1. De familie is ongewild betrokken geraakt in de plannen van de buren en willen niet dat hun perceel wordt opgenomen in de bestemmingsplanprocedure van hun buren;
- 2. In het ontwerp-bestemmingsplan is de bestemming gewijzigd van Agrarisch bedrijf naar Agrarisch-plattelandswoning. Het is onduidelijk hoe de bedrijvigheid die zij sinds 2014 vanuit hun perceel uitvoeren (kleinschalig agrarisch loonwerk) in de planregels voor de bestemming Agrarisch-plattelandswoning is vormgegeven. De familie wil hierover duidelijkheid;
- 3. Uit het ontwerp-bestemmingsplan wordt niet duidelijk welke mogelijkheden er voor het aanwezige kleinschalige loonbedrijf zijn om de aanwezige bedrijfsgebouwen te vernieuwen/uit te breiden;
- 4. Vanaf het achtererf van de boerderij van de familie is er nu vrij uitzicht het grootschalige open landschap in, zoals dat hoort bij een monumentale boerderij op de terp van Brantgum. Deze relatie met het buitengebied wordt doorkruist door de bouw van de nieuwe bedrijfswoning van de buren. De familie wil het wonen voor de buren niet onmogelijk maken, maar willen verplaatsing van de bouwlocatie binnen de grens van het huidige bouwperceel van het agrarische bedrijf of aan de zuidwestkant er van. Zij wijzen ook op de mogelijkheid voor de initiatiefnemers van het bestemmingsplan om, vanwege de ligging nabij het dorp Brantgum, binnen de dorpsbebouwing een woning te betrekken.

Reactie college van burgemeester en wethouders

Ad 1.

Op het perceel Miedwei 6 te Brantgum is een agrarisch bedrijf (grondgebonden veehouderij) gevestigd. De initiatiefnemer heeft het voornemen om een bedrijfswoning bij de bedrijfsgebouwen op te richten.

Realisering van de beoogde bedrijfswoning is enkel mogelijk na vergroting van het bouwperceel c.q. bestemmingsvlak, dit door middel van een bestemmingsplanherziening.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân heeft zich in beginsel bereid verklaard planologische medewerking te verlenen aan vergroting van het bouw- en bestemmingsvlak. Dit onder voorwaarde dat aan de bestaande bedrijfswoning, dat is planologisch gezien de boerderij die door de familie wordt bewoond die indieners zijn van deze zienswijze, tegelijkertijd een woonbestemming wordt toegekend. Deze woning functioneert al sinds 2014 niet meer voor het bedrijf waarvan het is afgesplitst.

Dit verklaart de betrokkenheid van de woning van de indieners van de zienswijze in deze bestemmingsplanprocedure.

Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren
Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Ad 2.

In het ontwerp-bestemmingsplan is de bestemming gewijzigd van Agrarisch bedrijf naar Agrarisch-plattelandswoning.

De voormalige en oorspronkelijke agrarische bedrijfswoning voldoet door haar afsplitsing van het bedrijf niet meer als bedrijfswoning bij dat bedrijf. Zou de voormalige bedrijfswoning bestemd worden tot woning, zoals het college van B en W heeft besloten, dan ontstaat de situatie dat deze woning relatief dicht op het agrarisch bedrijf is gesitueerd, waardoor dit bedrijf belemmerd zou kunnen worden in de bedrijfsvoering en dat het bedrijf belemmerend is voor de gewenste woonkwaliteit binnen een bestemming Wonen.

Om dit alles planologisch in goede banen te leiden is bij toekenning van een woonbestemming in deze specifieke situatie, gekozen voor de aanduiding plattelandswoning. De bestemming van de woning blijft daarmee agrarisch, maar aan de woning wordt de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch: plattelandswoning" toegekend. Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Dit is juridisch-planologisch mogelijk, omdat aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning.

Op deze wijze kan de voormalige bedrijfswoning worden gebruikt als woning zonder rekening te houden met de eerder genoemde belemmeringen.

Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

Ad 3.

De sinds 2014 aanwezige bedrijvigheid in de voormalige en oorspronkelijke agrarische bedrijfswoning, in de vorm van kleinschalig loonwerk is binnen de nieuwe bestemming "Agrarisch-plattelandswoning" nu ook planologisch mogelijk gemaakt, door aan de nieuwe bestemming de aanduiding "Kleinschalig loonbedrijf" toe te voegen met een voor de bijgebouwen aangegeven maximaal toelaatbare oppervlakte. Zo zijn de mogelijkheden van deze bestaande bedrijvigheid ook naar de toekomst toe gewaarborgd. Daarbij is met het opnemen van de toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen (50 m² meer oppervlak dan de bestaande situatie) ruimte opgenomen voor een toekomstige vervanging van de bestaande schuur.

Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren.
Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

Ad 4.

Het uitzicht in zuid-westelijke richting bevindt zich niet in het woongedeelte maar aan de achterkant van de boerderij, het werkgedeelte. Vanaf het achtererf wordt het zicht nu begrensd door de bestaande begrenzing van het bouwvlak van het agrarische bedrijf op de planlocatie en aan de andere kant door de Miedwei met haar bebouwing en beplantingen. Tussen deze twee bestaande verdichtingen in het landschap is het door de indieners van de zienswijze bedoelde uitzicht aanwezig. Langs de beplantingen van de Miedwei en met name ook de kromming er van opent het landschap zich gezien vanaf de terp en vanaf het achtererf van de boerderij. In de tegenovergestelde richting gebeurt dit ook: Vanaf de Miedwei komt er door deze kromming steeds meer zicht op de terp en haar bebouwing. Met deze zichtrelatie is in het Nije Pleats inpassingsplan rekening gehouden. Dit heeft er toe geleid dat de nieuwe bedrijfswoning ook niet ruimtelijk werd gerelateerd aan deze weg.

De andere begrenzing van het uitzicht wordt bepaald door de nu aanwezige bedrijfsbebouwing en de uitbreidingsmogelijkheden die er op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn en waar de plaatsing van de aanwezige bedrijfsgebouwen op inspeelt. Er van uit gaand dat het aanwezige bouwvlak geheel benut zal gaan worden, zal dit ook van invloed zijn op het uitzicht vanaf het achtererf van de oude boerderij. Tegen deze achtergrond is de plaatsing van de nieuwe bedrijfswoning, halverwege de rand van het huidige agrarische bouwvlak, zodanig dat hij grotendeels visueel zal zijn opgenomen in de bebouwing die nu en in de toekomst de begrenzing vormt van het uitzicht vanaf het achtererf.

Tenslotte kan gesteld worden dat binnen de bestemming van het perceel met de dobbe van Staatsbosbeheer opgaande beplantingen mogelijk zijn. Hoewel dit in het licht van de huidige beheerdoelstelling niet wordt nagestreefd biedt de bestemming natuur hier wel de mogelijkheid voor.

Samenvattend wordt gesteld dat het vrije uitzicht een relatief begrip is dat in het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan zorgvuldig werd afgewogen (Nije Pleats methodiek). Het behoud van het uitzicht vanaf het achtererf is daarbij onderdeel van de te behouden relatie tussen de terp van Brantgum en het omliggende open landschap. Het behoud van deze zichtrelatie is één van de belangrijkste onderdelen van het kader van de landschappelijke inpassing. De locatie van de nieuwe bedrijfswoning beïnvloedt deze zichtrelatie nauwelijks gezien de situering in de rand van de huidige en toekomstige bouwmogelijkheden in het huidige agrarische bouwvlak. Het landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en is als voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat de uitvoering juridisch is geborgd.

Voorgesteld wordt om dit onderdeel van de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

.Bijlage 1: Afschrift zienswijzen (geanonimiseerd)

Zienswijze _____ Ids Wiersmastrjitte 6, 9153 BS Brantgum.

INGENIEUR

29 DEC 2020

De familie bewoont sinds 2014 de vroegere bedrijfswoning van er achter gelegen en afgesplitste agrarische bedrijfsgebouwen. De familie heeft deze vroegere bedrijfswoning in 2014 gekocht zonder deze achter deze oude boerderij gelegen bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen waren toen geen onderwerp van verkoop. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn nu dan ook kadastraal afgesplitst en niet hun eigendom.

Voor het agrarische bedrijf dat op dit moment wordt gevormd door de afgesplitste bedrijfsgebouwen is een nieuw bestemmingsplan opgesteld om daar ontwikkelingen zoals een nieuwe bedrijfswoning te kunnen realiseren. Dit heeft ook gevolgen voor de aard en het functioneren van de bestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning die nu door de familie wordt bewoond, aangezien het perceel van de familie onderdeel is gemaakt van dit bestemmingsplan.

Hieronder volgen de bezwaren die leiden tot het indienen van een zienswijze met betrekking tot deze ontwikkelingen:

- De familie is ongewild betrokken geraakt in de plannen van de buren en willen niet dat hun perceel wordt opgenomen in de bestemmingsplanprocedure van hun buren;
- In het ontwerp-bestemmingsplan is de bestemming gewijzigd van Agrarisch bedrijf naar Agrarisch-plattelandswoning. Het is onduidelijk hoe de bedrijvigheid die zij sinds 2014 vanuit hun perceel uitvoeren (kleinschalig agrarisch loonwerk) in de planregels voor de bestemming Agrarisch-plattelandswoning is vormgegeven. De familie wil hierover duidelijkheid;
- Uit het ontwerp-bestemmingsplan wordt niet duidelijk welke mogelijkheden er voor het aanwezige kleinschalige loonbedrijf zijn om de aanwezige bedrijfsgebouwen te vernieuwen/uit te breiden;
- Vanaf het achtererf van de boerderij van de familie is er nu vrij uitzicht het grootschalige open landschap in, zoals dat hoort bij een monumentale boerderij op de terp van Brantgum. Deze relatie met het buitengebied wordt doorkruist door de bouw van de nieuwe bedrijfswoning van de buren.
De familie wil het wonen voor de buren niet onmogelijk maken, maar willen verplaatsing van de bouwlocatie binnen de grens van het huidige bouwperceel van het agrarische bedrijf of aan de zuidwestkant er van. Zij wijzen ook op de mogelijkheid voor de initiatiefnemers van het bestemmingsplan om, vanwege de ligging nabij het dorp Brantgum, binnen de dorpsbebouwing een woning te betrekken.

Brantgum 17 december 2020

(Ondertekening)
