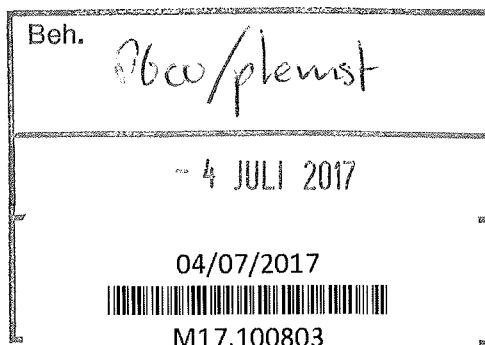


College van B & W van Menameradeel
Postbus 3
9036 ZW Menaam



Veenendaal, 3 juli 2017

Betreft: Zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Dronryp West

Geachte college,

In de Staatscourant d.d. 23 mei 2017 hebben wij gelezen dat er het ontwerpbestemmingsplan Dronryp West ter inzage wordt gelegd. Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Onderstaand stuur ik u de zienswijze van de betrokken eigenaren met een grondpositie tussen het bestaande bedrijventerrein en het nieuwe plangebied, bestaande uit:

R. Kroese en J. M. Kroese-Douma	en	G. Eringa
It Trekskip 18		Sybrand Roordastrjitte 14
9035 GH Dronryp		8843 KN SPANNUM

in het vervolg als cliënten genoemd.

Inspiraakreactie

Zowel tegen het voorontwerpbestemmingsplan dat in 2015 ter inzage is gelegd als tegen het voorontwerp dat in 2016 ter inzage is gelegd hebben wij namens partijen een inspraakreactie ingediend. Wij verzoeken de inspraakreactie als herhaalt en ingelast te beschouwen (zie bijlage 1).

Landschapsplan

In de reactie op onze inspraakreactie wordt door de gemeente keer op keer verwezen naar het landschapsplan waardoor de gronden van Kroese en Eringa niet nodig zouden zijn voor de ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Niet wordt verklaard waarom voor dit plan is gekozen. Anders dan dat dit in het overleg met de provincie tot stand is gekomen. Ook is niet aan Kroese en Eringa gevraagd of zijn bereid zijn mee te denken en bij te dragen aan een verdere ontwikkeling van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Dit ondanks dat het binnen het gemeentehuis, zowel bestuurlijk als ambtelijk, genoegzaam bekend was dat beiden de wens hebben om op de percelen bedrijflocaties te ontwikkelen. Reeds jaren zijn cliënten met de gemeente in overleg geweest over hun plannen om te ontwikkelen op hun percelen tussen de Rijksstraatweg en het bestaande bedrijventerrein.

Wanneer er ruimtelijk wordt gekeken naar de geplande uitleg van het bedrijventerrein in westelijke richting lijkt het er op dat willens en wetens een landschapsplan is opgesteld waarbij de gronden van

cliënten niet betrokken hoefden te worden. Wanneer gekeken wordt naar de kadastrale kaart (zie bijlage 1) is dit duidelijk terug te herkennen. De betrokken gronden in het plangebied zijn allen in eigendom van de gemeente. Het plangebied omsluit letterlijk de gronden van cliënten. De conclusie dat de gronden niet meer nodig was voor de ontwikkeling, zoals in de reactie op de inspraakreactie is gesteld, is hiermee nogal al een open deur. De gronden zijn er doelbewust buiten de ontwikkelig gehouden.

Cliënten bestrijden ook dat uit gesprekken met de gemeente is gebleken dat er geen zicht meer was op een mogelijke samenwerking. Kroese en Eringa hebben diverse malen geprobeerd om zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau met de gemeente aan tafel te komen. Cliënten hebben echter nooit het gevoel gekregen als een gelijkwaardige partij in een overleg betrokken te zijn geweest. De gemeente was voornemens enkel haar eigen grond te vermarkten en de gronden van cliënten links te laten liggen.

Doordat alleen de gronden in eigendom van de gemeente zijn ingebracht in het plangebied handelt de gemeente niet in lijn met de uitgangspunten van behoorlijk bestuur. De grondeigenaren zijn buitenspel gezet en zijn niet gelijkwaardig behandeld.

Behoefte

In de inspraakreactie hebben wij reeds aangegeven dat de onderbouwing van de ladder summier is en gebaseerd is op algemene omschrijvingen uit het regionaal beleid. In reactie hierop schrijft de gemeente dat een nadere onderbouwing is gegeven in reactie op de vooroverleg reactie van de provincie. In de beantwoording van dit vooroverleg blijft de gemeente in algemene bewoordingen aangeven dat er vraag naar dit type bedrijventerrein is.

Ook de provincie stelt in haar vooroverleg reactie dat zij aanbeveelt de concrete behoefte voor het beoogde terrein nog eens te bekijken. In de reactie hierop geeft de gemeente aan dat er uitvoerig is gesproken met de provincie naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie. In de stukken van het bestemmingsplan is echter op geen enkele wijze na te gaan wat de conclusie is van het overleg. Er wordt geen cijfermatige onderbouwing gegeven en de gemeente blijft verwijzen naar een algemeen onderzoek.

De enige conclusie die de gemeente in haar beantwoording geeft is dat geconstateerd is dat zij op de juiste wijze gehandeld heeft ten aanzien van de uitgiftecijfers. Niet is na te gaan waarom deze conclusie wordt getrokken. Ook hier ontbreekt een nadere (cijfermatige) onderbouwing. Ook wordt er gesteld dat er een aantal binnenstedelijke bedrijfslocaties zijn gesaneerd en dat afgezien wordt van een uitleg bij het dorp Berltsum. Niet is in te zien wat dit betekent voor de vraag naar gronden. Dat er minder aanbod aan bedrijventerreinen is betekent niet automatisch dat er daardoor meer vraag is.

Verder wordt gesteld dat er op dit moment geen bedrijventerrein op voorraad is binnen de gemeente. De ladder gaat echter uit van een regionale benadering. Niet is onderzocht of in de buurgemeenten nog wel aanbod is, noch is onderbouwd of er in de bestaande bedrijventerreinen nog gronden of panden beschikbaar zijn die in de vraag kunnen voorzien. Een blik op funda in bussiness leert dat er in de straal van 10 km rondom Dronryp tenminste meer dan 50 bestaande locaties beschikbaar zijn.



Het is dan ook niet navolgbaar op welke wijze dit bedrijventerrein voorziet in een (regionale) behoefte (=vraag-aanbod).

Ontsluiting

In de inspraakreactie hebben wij aangegeven dat de extra verkeersontsluiting op de Rijksstraatweg niet ten goede komt aan de verkeersveiligheid op deze weg. De gemeente geeft in haar reactie aan dat dit in een verdere uitwerking van het project nader zal worden uitgewerkt. Het bestemmingsplan sorteert nu al voor op een nieuwe ontsluiting van het bedrijventerrein op de Rijksstraatweg door het opnemen van een specifieke bestemming. Uit de reactie van de gemeente blijkt nu dan niet is onderzocht of een aansluiting op deze wijze wel op een verkeersveilige wijze kan worden aangelegd. Dit wordt immers pas in een later stadium van het project nader uitgewerkt. Het is dan ook helemaal niet zeker of een dergelijke aansluiting haalbaar is. Dit is in strijd met een goed ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke inpassing

In de inspraakreactie hebben wij gewezen op het beleid van de provincie om het landschap open te houden en dat voorliggende ontwikkeling haaks staat op dit principe. Door nog verder naar het westen te bouwen in plaats van de voor de hand liggende percelen van cliënten te benutten, wordt de openheid verder aangetast. De gemeente verschuift zich achter het gekozen landschapsplan en het feit dat de provincie in haar vooroverleg reactie niet heeft aangegeven dat zij strijdigheid ziet met haar beleid. Niet wordt ingegaan op de argumenten die cliënten aandragen dat doorzichten verdwijnen en dat de bedrijfserven een verder verdichting van het landschap tot gevolg zal hebben.

Ontwikkelen percelen Kroese en Eringa

Reeds vele jaren hebben cliënten plannen met de gemeente geprobeerd te ontwikkelen, waarin veel tijd, energie en kosten is gestoken, graag zouden zij zien dat deze plannen in samenhang met voorliggend initiatief worden gebundeld in één gezamenlijk plan voor de afronding van het bedrijventerrein Dronryp-West.

De gemeente kiest er echter bewust voor een landschapsplan als onderbouwing voor voorliggende bestemmingsplan. Op basis van dit landschapsplan wordt iedere ontwikkeling van de percelen van cliënten onmogelijk gemaakt. Het landschapsplan gaat er immers vanuit dat de gronden tussen de bedrijfserven en de Harnzertrekwei open blijft van bebouwing.

In een eerder overleg met de wethouder en later ook de burgemeester is te kennen gegeven dat een ontwikkeling van de percelen er niet in zit. De toezegging van de gemeente dat zij graag met cliënten in gesprek willen bij een concreet initiatief, zoals gesteld in de beantwoording van de inspraakreactie, is in de ogen van cliënten dan ook een holle frase. De gemeente maakt met voorliggende plan ieder initiatief onmogelijk. Initiatiefnemers krijgen dan ook geen eerlijke kans tot het ontwikkelen van hun percelen. Dit is in strijd met de uitgangspunten van behoorlijk bestuur.

Wij hopen dan ook dat u niet voorbij gaat aan de belangen van cliënten. Uiteraard zijn wij bereid onze bezwaren nader te komen toelichten.



Met vriendelijke groet,
Ir. Ulrik Yntema
Projectleider Ruimtelijke ordening
Kubiek Ruimtelijke Plannen

Bijlage 1: Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Dronryp West

Aan:

College van B & W van Menameradeel

Postbus 3

9036 ZW Menaam

I www.kubiek.nu

E info@kubiek.nu

Datum; 2 oktober 2015

KVK 60051361

Bank NL93.INGB.0006.476.588

BTW NL853.746.989.B01

Betreft: Zienswijze/ Inspraakreactie ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan
bedrijventerrein Dronryp West.

Geachte College,

Onderstaand een reactie van de betrokken eigenaren met een grondpositie tussen het bestaande
bedrijventerrein en het nieuwe plangebied, bestaande uit:

R. Kroese en J. M. Kroese-Douma	en	G. Eringa
It Trekskip 18		Sybrand Roordastrjitte 14
9035 GH Dronryp		8843 KN SPANNUM

in het vervolg als eigenaren genoemd.

In het informatieblad van de gemeente d.d. 7 september 2015 hebben wij gelezen dat er een mededeling was voor het voornemen een bedrijventerrein te realiseren. Om dit voornemen mogelijk te maken ligt momenteel het voorontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan Uitbreiding bedrijventerrein Dronryp West" ter inzage. Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen.

Het verbaast ons zeer dat in de summiere omschrijving in de publicatie van de gemeente gesproken wordt van een plangebied bestaande uit enkele agrarische kavels "aansluitend" op het huidige bedrijventerrein Dronryp-West. In aansluiting op het bestaande bedrijventerrein zijn namelijk onze percelen gelegen. Het betreft de percelen kadastraal bekend: gemeente Dronryp, sectie E nummers: 54, 160, 161 en 51. Deze maken echter geen deel uit van voorliggend plan.

Beschikbaarheid stukken

Bij navraag bij de balie het gemeentehuis in Menaam hebben wij daarom inzage gevraagd in de stukken. Wij moeten constateren dat de ter inzage liggende stukken zeer beperkt waren tot een mapje met 10 bladzijden informatie. Het betrof niet het gehele bestemmingsplan. De beschikbare informatie was dan ook niet toereikend om een goede beoordeling van de plannen te maken. Ook op de internetsite van de gemeente en op internet was er geen informatie te vinden. Wij zijn van mening dat de gemeente hiermee wel erg slordig om gaat met de informatievoorziening richting haar burgers. Dit getuigt niet van een betrouwbare en transparante overheid en zou uitgelegd

kunnen worden als het opzettelijk achterhouden van informatie voor de burger, zodat een gedegen inspraak niet is te realiseren.

Met een omweg hebben we het complete voorontwerp bestemmingsplan, bestaande uit +/-85 pagina's alsnog in bezit kunnen krijgen. Wij zijn van mening dat deze voor de burger of belanghebbenden beschikbaar en ter inzage had moeten zijn bij de balie van het gemeentehuis en op internet.

Samenhang met onze ontwikkelwensen

Zoals aangegeven zijn wij eigenaren van de aangrenzende percelen, ten westen van het bestaande bedrijventerrein en ten noorden van het plangebied. Als eigenaren zijn wij de afgelopen 14 jaar met enige regelmaat met de gemeente Menameradeel in overleg geweest om voortgang en ontwikkeling van een uitbreiding van het bedrijventerrein op onze percelen te realiseren. Het verbaast ons dan ook hogelijk dat wij moeten constateren dat onze gronden (circa 2,5 hectare) niet in de planvorming zijn betrokken. Met voorliggend voornemen blijven onze percelen onontwikkeld en wordt over een afstand van circa 300 m midden in het open land een weg gesitueerd met twee grote kavels midden in het land. Het betrekken van onze percelen in de planvorming kan in onze ogen leiden tot een meer samenhangend geheel voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Dronryp-west.

Wij vinden het teleurstellend om te constateren dat de gemeente voorliggende ontwikkeling en afwerking t.b.v. de afronding van het bestaande bedrijventerrein niet besproken heeft met ons, als eigenaren van de tussenliggende percelen. Dit terwijl de gemeente sinds jaren op de hoogte is van onze wens, c.q. plannen om op de percelen een uitbreiding van het bedrijventerrein te realiseren. Wij zien dit als gemiste kans om met de eigenaren die een grondpositie hebben te overleggen om tot een nette overgang van het huidige naar het laatste deel van het bedrijventerrein langs het kanaal te komen. Wij vinden het wrang te moeten constateren dat de gemeente ons op deze wijze, na vele overleggen met verschillende planvarianten en gemaakte kosten, buiten spel zet.

Ladder van duurzame verstedelijking

In hoofdstuk 3 wordt, onder andere in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking, gemotiveerd dat er voldaan wordt aan een regionale behoefte aan bedrijventerreinen. De motivering is echter summier en blijft steken bij algemene beschrijvingen die gebaseerd zijn op de cijfers uit het Regionaal bedrijventerreinplan Noordwest-Fryslân 2015-2020. Voor de ontwikkeling op onze percelen zijn echter concrete gegadigden in beeld. Voor onze ontwikkeling is het dan ook hard te maken dat deze voldoet aan een regionale behoefte. Wij kunnen dan ook niet goed begrijpen dat de gemeente nu haar medewerking aan een plan verleent waarvan in de toelichting deze concrete behoefte niet eens goed gemotiveerd kan worden. Terwijl de plannen waarvan dit wel mogelijk is keer op keer worden tegengehouden.

Lintvormige afronding van het bedrijventerrein

Op de schets van het landschappelijk ontwerp is te zien dat een tweetal zogenoemde erven worden gerealiseerd, die onzes inziens een grote puist in het landschap gaat vormen die geen relatie heeft met het bestaande bedrijventerrein, het achterliggende terrein en het lintvormig afwerken van de overgang van het oude naar het nieuwe bedrijventerrein. Dit laatste punt was tot voor kort wat de provincie voorstaat. In de afgelopen jaren zijn de plannen die wij in overleg met de gemeente hebben opgesteld iedere keer gestrand en/of in de ijskast gezet, nadat door de ambtenaren was aangegeven dat de provincie bezwaren heeft tegen het volume van het bedrijventerrein en dat zij een lintachtige bebouwing en afwerking voorstond. Door de betrokken ambtenaren van de gemeente is dit herhaaldelijk als een belangrijke voorwaarde voor onze gewenste ontwikkeling

genoemd. Een ontwikkeling op onze percelen, meer in de richting van de Rijksstraatweg zou hiermee niet in overeenstemming zijn. Het verbaast ons dan ook erg dat bij voorliggend plan dit principe zondermeer wordt losgelaten en uitbreiding in de richting van de Rijksstraatweg ineens wel mogelijk blijkt. De gemeente wekt hiermee op zijn minst de indruk met twee maten te meten.

Ontsluitingsweg

De geplande ontsluitingsweg heeft onzes inziens geen enkele visuele of werkelijke verbinding met omliggende wegen of relatie met het huidige bestaande bedrijventerrein. De voorgenoemde “bedrijfserven” lijkt meer ter motivatie van de weg dan andersom. De gemeente geeft de indruk hiermee bewust voor de makkelijke oplossing te kiezen waarbij zij de circa 1,5 hectare grond van de betreffende ontwikkelaar via haar eigen gronden wil ontsluiten. Hiermee ontstaat tevens de mogelijkheid om op eigen terrein van de gemeente bedrijfslocaties te kunnen realiseren. Wanneer onze percelen zouden zijn betrokken in deze ontwikkeling zou een gezamenlijke ontsluiting op de Harnsertrekwei via onze percelen mogelijk zijn. Hiermee is de geplande extra aansluiting op de Rijksstraatweg niet nodig. Dit komt onzes inziens de verkeerveiligheid ten goede, aangezien er reeds twee gevaarlijke ontsluitingen op korte afstand zijn.

Ruimtelijke inpassing

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan gegeven, hierin wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele inpassing in de bestaande structuur. Wij zijn van mening dat hierin een mooi verhaal wordt gehouden, over de ruimtelijke inpassing en het aansluiten bij de bestaande landschapsstructuren. Er wordt op basis van een wat ons betreft vergezocht verhaal over terpdorpen, geconcentreerd op kwelderwallen een vergelijking getrokken met het boerenland met boerderijen die veelvuldig in het openlandschap voorkomen. Hiermee wordt gemotiveerd dat dit principe als leidend kan worden gezien om de bedrijfserven in het openlandschap te motiveren. Dit mist naar onze mening alle contact met de werkelijkheid. Wij zijn van mening dat ter plaatse van de “bedrijfserven” simpelweg een zelfstandig bedrijventerrein wordt gecreëerd dat geen enkele relatie heeft met (voorheen) bestaande landschap en/of met het bestaande bedrijventerrein. Tevens ontstaat er tussen het bestaande bedrijventerrein en het voorgestelde nieuwe bedrijventerrein een gat van minstens 3,5 hectare kostbare gronden die redelijkerwijs niet meer als agrarische grond kunnen renderen.

Verder staat beschreven dat het plangebied betrekking heeft op enkele agrarische kavels aansluitend op het bedrijventerrein Dronryp-West. Wij zijn van mening dat hiermee een onjuist beeld wordt geschetst. Alleen de kavels langs het kanaal en onze percelen sluiten direct aan bij het bestaande bedrijventerrein. De nieuw aan te leggen weg van de Rijksstraatweg naar de kavels langs het kanaal en de gewenste “bedrijfserven” liggen echter midden in het nu nog open landschap. Bij de verkenningen van onze plannen werd stevast vermeld dat dit open landschap behouden dient te blijven volgens het beleid van de Provincie. Met het creëren van de “bedrijfserven”, wordt een groot deel van dit open landschap te niet gedaan. De nabij gelegen oude boerderij (goed zichtbaar op de luchtfoto figuur 2.1 van de toelichting) wordt met de toegestane bebouwing op de erven aan het oog onttrokken vanuit oostelijke richting. Vanuit westelijke richting (vanuit Franeker) zal het aanzicht op deze boerderij worden ontsierd door bedrijfsgebouwen met een volume dat 3 keer de omvang van de boerderij heeft. De bedrijfsbebouwing zal in en rondom het plangebied dan ook beeldbepalend en overheersend zijn voor het landschapsbeeld. Door de aanwezigheid van deze bebouwing zal weinig tot niets overblijven van de landschappelijke waarde van een open landschap.

Ook in de ontwerpessie / ruimtelijke analyse, die provincie en de gemeente in 2011 hebben georganiseerd om tot een afronding van het bestaande bedrijventerrein te komen, is aangegeven dat uitsluitend een afronding in de vorm van lintbebouwing aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein kon worden toegestaan. Over “bedrijfserven” in het openlandschap en een ontsluitingsweg is in deze sessie van 2011 nooit gesproken. Het verbaast ons zeer dat dit in de beschrijving van de plannen in de toelichting niet nader wordt gemotiveerd en er niet naar wordt verwezen.

Wij zijn van mening dat de ruimtelijke inpassing, c.q. de stedenbouwkundige uitwerking niet in lijn is met de uitgangspunten van het provinciaal beleid waaraan onze plannen keer op keer gehouden dienden te worden.

Conclusie

Concluderend willen we via deze weg onze bezwaren tegen voorliggend plan kenbaar maken. Wij zijn van mening dat:

- de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan niet getuigt van een betrouwbare en transparante overheid. De stukken van het bestemmingsplan waren niet beschikbaar en de aankondiging onvoldoende helder;
- de gemeente een belangrijke kans heeft gemist om met de eigenaren met een grondpositie te overleggen om tot een nette afronding van het bedrijventerrein Dronryp-West te komen.
- het betrekken van onze percelen in de planvorming kan leiden tot een meer samenhangend geheel voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Dronryp-west;
- het wrang is om te moeten constateren dat de gemeente ons op deze wijze, na vele overleggen met verschillende planvarianten en gemaakte kosten, buiten spel zet;
- de gemeente de behoefte voor deze bedrijvenlocaties erg summier en globaal heeft onderbouwd, terwijl voor onze plannen concrete gegadigden in beeld zijn;
- met het voorliggende plan voor de afronding van het bedrijventerrein, de lintachtige bebouwing en afwerking die provincie voorstond zondermeer wordt losgelaten.
- de gemeente met twee maten meet, nu uitbreiding in de richting van de Rijksstraatweg ineens wel mogelijk blijkt, terwijl de door ons gewenste ontwikkeling met name op dit punt strandden;
- het betrekken van onze percelen de mogelijkheid biedt om gezamenlijke ontsluiting op de te realiseren waardoor een extra aansluiting op de Rijksstraatweg niet nodig is, wat de verkeerveiligheid ter plaatse ten goede komt;
- van een goede ruimtelijke inpassing geen sprake is, nu er in het open landschap twee “bedrijfserven” worden gerealiseerd die geen relatie hebben met (voorheen) bestaande landschap en/of met het bestaande bedrijventerrein. Daarnaast zal door de aanwezigheid van deze bebouwing weinig tot niets overblijven van de landschappelijke waarde van een open landschap.

Wij hopen dan ook dat u niet voorbij gaat aan onze belangen als eigenaren van de aangrenzende percelen. Nu wij gedurende 14 jaar diverse plannen met de gemeente hebben geprobeerd te ontwikkelen, waarin veel tijd, energie en kosten is gestoken, zouden wij graag zien dat onze plannen in samenhang met voorliggend initiatief worden gebundeld in één gezamenlijk plan voor de afronding van het bedrijventerrein Dronryp-West. Mocht u van mening zijn dat het, om welke reden dan ook, niet wenselijk is om in het ontwerpbestemmingsplan ‘Uitbreiding bedrijventerrein Dronryp



West' al een gezamenlijk plan mogelijk te maken dan gaan wij graag met u in overleg om te bepalen op welke wijze wij onze plannen alsnog tot stand kunnen brengen.

Uiteraard zijn wij bereid onze bezwaren nader te komen toelichten.

Met vriendelijke groet,

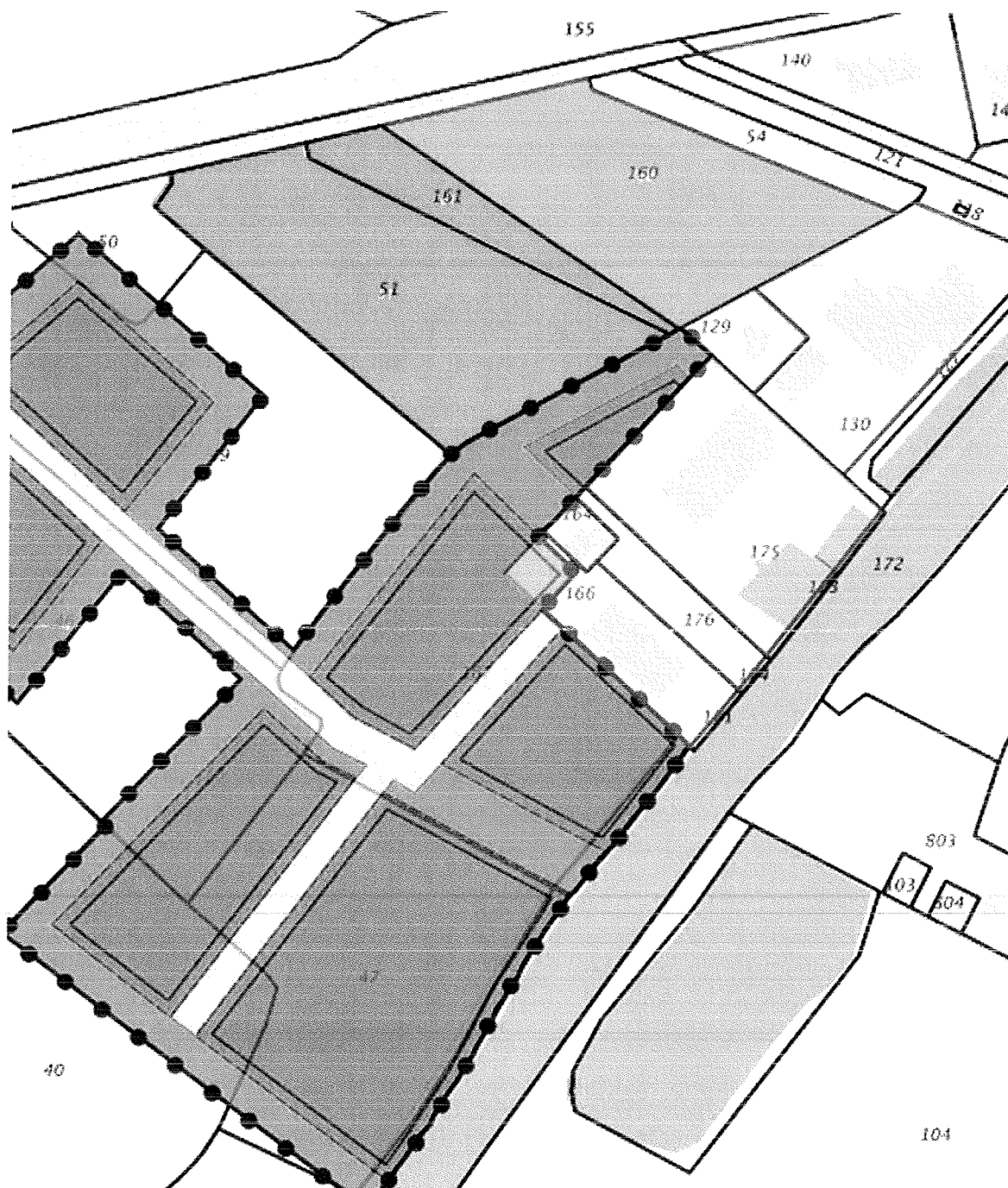
De heer R. Kroese,

mevrouw J. M. Kroese-Douma,

de heer G. Eringa



Bijlage 2: Plangebied vs kadastrale percelen Kroese en Eringa



Bestaand bedrijventerrein



Percelen Kroese



Percelen Eringa