Reactie 'omwonenden en landeigenaren *(o&l)*' op het overzicht 'overzicht beantwoording technische vragen gemeenteraadsvergadering 16 maart 2021'

De familie (initiatiefnemer), heeft in 1999 een perceel agrarische grond aangekocht met een gedeelte van het daarop gelegen bouwvlak. *(Opmerking o&l: kende dus de beperkingen. Dat volgt ook uit de leveringsakte en de tekening daarbij. Toen het nu geldende bestemmingsplan werd vastgesteld wist hij dus ook dat hij dat bouwvlak niet zelfstandig, dus los van het deel van het bouwvlak dat in eigendom was van een ander (toen , nu) kan gebruiken voor bebouwing*.

Het totale bouwvlak meet ruim 8500 m2. Hiervan heeft initiatiefnemer circa 4000 m2 gekocht. *(Opm o&l: dat klopt ongeveer, maar de omvang van het bouwvlak is alleen relevant voor de plek van de bebouwing binnen het bouwvlak. Voor de omvang/oppervlakte van de bebouwing die het bestemmingsplan binnen het bouwvlak toestaat doet het er niet toe hoeveel m2 in bezit heeft.)*

Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch-Bollenteelt-Bollenzone 1'. De verbeelding (bestemmingsplankaart) geeft aan dat voor het totale bouwvlak van 8500 m2 er maximaal 3000 m2 kan worden bebouwd. Daarvan is ongeveer 1500 m2 *(Opm o&l: er is op het deel van het bouwvlak in eigendom van al meer gebouwd dan 1500 m2, namelijk ongeveer 2000 m2, exclusief de bedrijfswoning)* ingevuld met bedrijfsbebouwing behorende bij huisnummer 14. Het bouwvlak van 8500 m2 wordt planologisch beschouwd als één geheel. *(Opm o&l: dat klopt. Dus voor het gehele bouwvlak, ongeacht de eigendomssituatie, moet worden voldaan aan de regels en voorwaarden die het bestemmingsplan aan bebouwing stelt.)*

Volgens het bestemmingsplan is per bouwvlak ten hoogste één bedrijf toegestaan *(Opm o&l: dit is het bedrijf van de familie)*. Het gehele bouwvlak wordt planologisch toegerekend aan het bedrijf Zilkerbinnenweg 14. Ten behoeve van het bedrijf Zilkerbinnenweg 14 is (toentertijd) 1500 m2 *(Opm o&l: zie boven, dit is tussen de 2.000 - 2.200 m2)* bebouwd met bedrijfsbebouwing.

De resterende bouwmogelijkheid van 1500 m2 *(Opm o&l: er is geen resterende 1500 m2, zie hierna)* is (nog) niet ingevuld. *(Opm o&l: De planregel is dat er per hectare beteelbare bollengrond 250 m2 bebouwd mag worden. Voor 1500 m2 bebouwing moet er dus 6 hectare beteelbare bollengrond beschikbaar zijn. Zoals hierboven vermeld is dit al volledig benut door familie .)*

Initiatiefnemer is bereid zijn deel van het bouwvlak ter grootte van circa 4000 m2 in te leveren. *(Opm o&l: Initiatiefnemer heeft geen rechten om op het bouwvlak te bouwen, want het bestemmingsplan laat niet meer bebouwing toe dan al op het bouwvlak staat. De initiatiefnemer kan dus niets aan bouwrechten inleveren.)*
Het inleveren van het bouwvlak is sec op grond van de ISG geen verplichting. Zo bezien is het een maatschappelijke tegenprestatie van initiatiefnemer. *(Opm o&l: Inititatiefnemer levert slechts een deel van het bouwvlak in. Het inleveren van een deel van bouwvlak waarop hij geen bouwrechten heeft is in het kader van compensatie geen inleveren, dus kan er nooit sprake zijn van een tegenprestatie in welke vorm dan ook.)*

(Opm o&l: al hetgeen hierna volgt doet niet ter zake aangezien initiatiefnemer geen bouwrechten heeft om in te leveren) Hoewel de potentieel aanwezige bouwmogelijkheid voor bedrijfsbebouwing thans niet actueel is, kan het bouwvlak in de nabije toekomst wel degelijk een groot verschil maken. Wanneer er een nieuwe of gewijzigde situatie ontstaat *(Opm o&l: Wanneer er een nieuwe situatie ontstaat, dan bieden het* ***bestemmingsplan en de ISG*** *het* ***wettelijke kader*** *waarbinnen de gemeenteraad op dat moment kan beslissen.)* bijvoorbeeld wanneer het perceel Zilkerbinnenweg 14 inclusief bouwvlak wordt verkocht, *(opm o&l: Het is inmiddels bekend dat er een goedgekeurd principeverzoek door B&W ligt van fam . Hierin worden de bouwmogelijkheden van het volledige bouwvlak met bestaande bebouwing ingeleverd bij de GOM.)* kan de bouwmogelijkheid die er ligt heel interessant zijn bij een nieuwe bedrijfsvestiging of bij aankoop door initiatiefnemer. Bij de vestiging van een nieuw bedrijf (of bij aankoop door initiatiefnemer) dat aantoonbaar duurzaam voldoende hectaren bewerkt binnen de regio, kan de aanwezige bouwcapaciteit volledig worden benut. *(opm o&l: Hier wordt een denkfout gemaakt: de volgens het bestemmingsplan maximale bouwcapaciteit van 3000 m2 kan (al) volledig worden benut op het deel van het bouwvlak van Oostdam dat resteert na het 'inleveren' van bouwvlakgedeelte van . Daar is het deel van het bouwvlak van niet voor nodig. Als zijn deel van het bouwvlak 'inlevert' kan het deel van het bouwvlak van volledig worden gebruikt van bebouwing tot maximaal 3000 m2).* Het vereiste aantal hectaren (voor bollenteelt) om de bouwcapaciteit volledig te kunnen benutten hoeft overigens niet aaneengesloten te zijn. *(opm o&l: uit het bestemmingsplan volgt dat dat wel het geval moet zijn. Zie de bestemmingsvlakken op de plankaart en zie ook de Toelichting van het bestemmingsplan op de regeling van het bouwvlak.)* Wel dient sprake te zijn van een duurzame (aantoonbaar langlopende huur-/pachtovereenkomst) exploitatie van de grond door een agrarisch bedrijf. Door het laten vervallen van het nog niet bebouwde deel van het bouwvlak van initiatiefnemer) wordt (in de toekomst) voorkomen dat op die plek een grote bouwmassa verrijst. Een bouwmassa op die plek onttrekt een substantieel deel van het achterliggende open agrarisch gebied aan het zicht. *(opm o&l: dat is dus een onjuiste voorstelling van zaken. De (mogelijke)bebouwing aan de Zilkerbinnenweg 14, op het deel van het bouwvlak van onttrekt het zicht op de gronden erachter. De beoogde woning onttrekt nog meer van het zicht op de gronden erachter.* Te meer omdat het gedeelte van het bouwvlak dat in eigendom is van de familie verder van de Zilkerbinnenweg, het open land in ligt. In relatie hiertoe nemen door het door initiatiefnemer inleveren van zijn deel van het bouwvlak, de bebouwingsmogelijkheden voor bedrijfsbebouwing in het bestemmingsplan substantieel af *(opm o&l: er is dus niets 'substantieels' aan. Meer nog, het 'inleveren' van het deel van het bouwvlak - waarop, nogmaals, feitelijk geen bebouwing meer is toegestaan – in ruil, voor een burgerwoning voegt verstening toe aan het open landschap en bovendien een wezensvreemde functie (burgerwoning).*

Wij danken u voor uw aandacht en hopen dat onze bijdrage zal leiden tot de juiste besluitvorming.

Vriendelijke groet,

Namens omwonenden en landeigenaren