

Nota van zienswijzen

ontwerp bestemmingsplan Orvelte

Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Orvelte

Aanleiding

Bij besluit van 17 februari 2015 hebben Burgemeester en Wethouders ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Orvelte en besloten om het plan, op grond van artikel 3.8 Wro jo. Art. 3:11 Awb. voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan Orvelte heeft met ingang van 26 februari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had eenieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend, waarvan er één na overleg met betrokkene is ingetrokken en door een andere afdeling in behandeling is genomen. De provincie heeft geen zienswijze ingediend, maar heeft wel verklaard in te kunnen stemmen met dit ontwerp bestemmingsplan.

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en geeft de gemeente hierop een reactie. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast worden er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, welke ook in deze nota worden benoemd.

A. Zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder afzonderlijk samengevat en van een reactie voorzien. Wanneer de zienswijze leidt tot een aanpassing of wijziging in het ontwerpbestemmingsplan, wordt dit direct onder de betreffende zienswijze aangegeven.

Indiener	Naam	Adres	Zaak
1	B. Wopereis, Van Westreenen BV	Varsseveldseweg 65d, 7131 JA, te Lichtenvoorde namens maatschap Dolfing, Schoolstraat 11 te Orvelte	489754
2	G. en I. Hoogeweg	Dorpsstraat 6, 9441 PD te Orvelte	490723
3	G. en L. Koolschijn	Dorpsstraat 4, 9441 PD te Orvelte	490738
4	P. en A. Nagtegaal	Dorpsstraat 11, 9441 PD te Orvelte	490722

1. B. Wopereis, Van Westreenen BV, Varsseveldseweg 65d, 7131 JA, Lichtenvoorde namens maatschap Dolfing, Schoolstraat 11 te Orvelte (8 april ingediend).

Cliënt exploiteert op het perceel Schoolstraat 11 aan de rand van Orvelte een agrarisch bedrijf. Het betreft hier een grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouw- annex melkveebedrijf. In het vigerende bestemmingsplan is de locatie Schoolstraat 11 te Orvelte bestemd voor agrarische doeleinden. In het ontwerp bestemmingsplan Orvelte is de locatie bestemd als Wonen en is ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning een bouwvlak opgenomen. De bestemming wonen is in strijd met de vigerende bestemming alsmede met het huidige feitelijke agrarische gebruik. Cliënt kan zich dan ook niet vinden in de door u voorgestelde bestemming en wenst de huidige bestemming 'agrarisch grondgebonden' te handhaven. Daarnaast zijn er diverse aanwezige gebouwen en bouwwerken buiten het bestemmingsvlak of bouwvlak geplaatst. Namens cliënt verzoek ik u om een extra termijn om deze zienswijze te mogen aanvullende. Ook verzoek ik u om de bestemming voor de locatie Schoolstraat 11 te herzien en de bestemming agrarisch grondgebonden op te nemen.

Aanvulling op de zienswijze:

Het bedrijf is een gecombineerd bedrijf: ca. 75 melkkoeien met bijbehorend jongvee en een akkerbouwbedrijf met ca. 90 ha akkerbouwgrond. De verplaatsing van het bedrijf van de heren T. en

L. Dolfing (Schoolstraat 8 en 11 te Orvelte) is tot nog toe niet gerealiseerd. De redenen hiervan zijn als volgt.

1. Voor het volledig nieuw te realiseren melkveebedrijf met ongeveer 150 melkkoeien en bijbehorend jongvee aan de Holsdiek (in het plan Buitengebied) is nog geen Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) vergunning verleend. Gelet op het feit dat hier sprake is van een nieuwbouwlocatie zonder bestaande rechten, is er sprake van een toename van de ammoniakdepositie op diverse N2000 gebieden in Drenthe. Daarom kan er op dit moment nog geen Nbwvergunning verleend worden. Mogelijk dat de PAS op korte termijn wel mogelijkheden biedt hiertoe.
2. De voorwaarden die vanwege het vervallen van het melkquotum worden gesteld aan het grondgebonden karakter van melkveebedrijven bemoeilijken de realisatie van het nieuwe melkveebedrijf. Naar verwachting kan er echter, gelet op de beschikbare huiskavel en akkerbouwgronden, worden voldaan aan deze extra voorwaarden met betrekking tot de weidegang van de koeien en bemesting van de gronden.
3. Een financieringsverzoek voor het verplaatsen van het bedrijf is nog niet in behandeling genomen door het wegvallen van het melkquotum en grondgebondenheidseisen, alsmede door het vooralsnog ontbreken van een Nbwvergunning.

Er is bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied geen directe koppeling gelegd tussen de nieuwbouwlocatie en de twee locaties in Orvelte. Ook zijn er geen concrete afspraken gemaakt of een overeenkomst opgesteld over het toekomstige gebruik van de locaties aan de Schoolstraat. In de ruimtelijke onderbouwing voor de nieuwe locatie is alleen aangegeven dat in overleg met de gemeente gekeken zal worden naar een passende bestemming voor die locaties.

De familie L. Dolfing wonende op de locatie Schoolstraat 8 in Orvelte kan instemmen met de voorgenomen bestemming Gemengd met de aanduiding bed en breakfast en opslag/stalling. Na realisatie van de bedrijfsverplaatsing naar de Holsdiek kan de locatie namelijk ongewijzigd in gebruik blijven. De familie T. Dolfing wonende op de locatie Schoolstraat 11 kan niet instemmen met het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Na verplaatsing van het bedrijf naar de Holsdiek zal het melkvee naar de Holsdiek gaan en dat deel van de milieuvergunning kan dan ook worden ingetrokken. Er zullen op Schoolstraat 11 geen pootaardappels geteeld worden waardoor er geen grootschalige gekoelde opslag van aardappels nodig is. Op deze locatie zal de akkerbouwtaak van het bedrijf aanwezig blijven en dit zal eventueel wordt gecombineerd met een neventaak in de vorm van zorg (bijv. een begeleid wonen, ouderzorg, zorgboerderij etc). Dit is niet mogelijk binnen de woonbestemming.

Wij verzoeken u dan ook om voor de locatie Schoolstraat 11 de bestemming grondgebonden agrarisch met de nadere aanduiding akkerbouwbedrijf op te nemen, om de zorgfunctie hier mogelijk te maken en om een bouwvlak op te nemen waarbinnen de bedrijfswoning en bijbehorende bedrijfsgebouwen en bouwwerken worden opgenomen. Hierbinnen kan vervolgens een duurzaam akkerbouwbedrijf met nevenfunctie worden geëxploiteerd. Door de beëindiging van de melkveetaak wordt de hinder voor de omgeving sterk verminderd en wordt door de zorgfunctie de leefbaarheid in het dorp Orvelte vergroot.

Reactie gemeente

Voor het perceel Schoolstraat 11 is in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming opgenomen, en dit is in het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd in een Woonbestemming. De achtergrond hiervan is als volgt. Het agrarische bedrijf dat gevormd wordt door de locaties aan de Schoolstraat 8 en 11, zit wat de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden in het dorp en de eigendomssituatie van gronden eromheen betreft, op slot. Er kan gelet op het gebruik en eigendom van de belendende percelen en de milieuregels niet meer uitgebreid worden. Daarom is sinds 2009 gezocht naar een nieuwe bedrijfslocatie buiten het dorp waar het totale bedrijf zich heen kan

verplaatsen. Deze is gevonden aan de Holsdiek, alwaar een volwaardige bedrijfskavel gevormd kan worden waarbij de omliggende gronden ook in eigendom of pacht zijn. Met deze verplaatsing kunnen, zo is gemotiveerd in de door het bedrijf zelf opgestelde ruimtelijke onderbouwing, beide locaties in het dorp opgeheven worden. Dit is ook maatschappelijk gezien een gewenste situatie. Ook is opgenomen dat de agrarische activiteiten hier dan beëindigd worden en nummer 11 als wonen met eventueel een zorgfunctie kan fungeren. Er is hier dan ook sprake van bedrijfsverplaatsing, niet van nieuwvestiging van een bedrijf.

Het bedrijf heeft om te kunnen verplaatsen destijds een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Westerbork aangevraagd. Uiteindelijk is ervoor gekozen om de procedure voor de nieuwe locatie gelijktijdig met de procedure voor het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe op te laten lopen. Bij de vaststelling van laatstgenoemde plan is de nieuwbouwlocatie opgenomen. Evenwel is de bestemming voor de bestaande locaties in het dorp Orvelte abusievelijk niet met die procedure voor de nieuwe locatie meegenomen en zijn de bestaande locaties niet gewijzigd in een woonbestemming. Dit gebeurt nu alsnog binnen het voorliggende bestemmingsplan.

Bovendien is de verwachting dat het bedrijf binnen de planperiode van het voorliggende plan Orvelte verplaatst zal worden. Derhalve is de agrarische bestemming niet langer opgenomen maar zijn de agrarische activiteiten onder het overgangsrecht geplaatst. Hierdoor kan het bedrijf in de huidige vorm zolang nog voortgezet worden. Wat betreft de mogelijke toekomstige functie in de vorm van het verlenen van zorg aan derden, hiervoor zal te zijner tijd een afweging gemaakt moeten worden, temeer omdat deze activiteiten vooralsnog niet concreet zijn en er derhalve geen afweging voor te maken valt. Wel is onder voorwaarden binnen de bestemming Wonen bij recht een beroep aan huis toegestaan en na afwijking eventueel een bedrijf aan huis.

Wat betreft de bebouwing op het perceel is aangesloten bij de bestaande bebouwing. Om het hoofdgebouw, de boerderij, is het bouwblok gelegd. De bijgebouwen zijn, conform de algemene regeling van het bestemmen van bijgebouwen binnen de woonbestemming, niet voorzien van een specifiek bouwblok. In de regels is opgenomen dat het bestaande oppervlak aan bijgebouwen is toegestaan. Daarmee wordt er dan ook niets afgedaan aan de bebouwingsmogelijkheden.

Conclusie

De agrarische bestemming van het perceel Schoolstraat 11 is terecht omgezet in een woonbestemming nu er sprake is van verplaatsing van het agrarische bedrijf. Dit is door de indiener van de zienswijze c.q. het betreffende bedrijf ook zo verwoord in de ruimtelijke onderbouwing die gebruikt is tijdens de procedure voor het onderbouwen van de noodzaak tot een nieuw bouwblok in het plan Buitengebied. Gelet op het feit dat nummer 8 gelegen is binnen het beschermd dorpsgezicht, is hier de bestemming Gemengd aan gegeven. Schoolstraat 11 ligt buiten het dorpsgezicht en heeft een 'gewone' woonbestemming gekregen. De agrarische activiteiten die tot op heden op het perceel worden uitgevoerd, kunnen, ondanks de wijziging naar de bestemming Wonen, gecontinueerd blijven. De bedrijfsvoering wordt door deze wijziging niet (extra) belemmerd in de uitoefening van de huidige activiteiten. Het gebruik van het perceel ten behoeve van agrarische activiteiten wordt onder het overgangsrecht gebracht. Gelet op bovenstaande is de bestemming Wonen voor dit perceel terecht opgenomen.

Aanpassingsvoorstel

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Aanvulling vanwege de behandeling van de zienswijze in de commissie Ruimte en Groen van 10 juni 2015.

Behandeling door commissie Ruimte en Groen

Inspreekreactie

De heer Lammert Dolfin g heeft in de commissie ingesproken (zie bijlage A voor de volledige inspreekreactie inclusief de achtergrond en argumenten). Hij heeft hierin (kort samengevat) het volgende verzocht.

De heer Dolfin g geeft aan dat hij een nieuw bouwblok aan de Holsdiek heeft gekregen voor verplaatsing van het agrarische bedrijf aan de Schoolstraat 8 en 11 te Orvelte. In verband met de problematiek van de Natuurbeschermingswet, de (nieuwe) regelgeving voor melkveebedrijven alsmede het verkrijgen van de benodigde financiering, is tot op heden het nieuwe bedrijf aan de Holsdiek nog niet gebouwd. De heer Dolfin g verzoekt dan ook om de locatie Schoolstraat 11 te Orvelte niet te bestemmen tot “wonen”, maar om de agrarische bestemming met bijbehorend bouwperceel te handhaven en om deze in het nieuwe bestemmingsplan weer op te nemen. Hierbij kan wat hem betreft worden afgesproken, dat na de realisatie van het melkveebedrijf aan de Holsdiek de melkveetak op de locatie Schoolstraat 11 definitief wordt beëindigd.

Behandeling commissie

Vervolgens heeft de commissie hierover vragen gesteld aan de heer Dolfin g en aan het college en heeft het college een toelichting gegeven. Het volgende is (kort samengevat) besproken.

1. het college geeft aan dat de intentie van het bedrijf altijd was om in zijn geheel te verplaatsen naar de Holsdiek en om beide bestaande locatie daarmee te beëindigen. Dit staat ook diverse malen in de ruimtelijke onderbouwing die aanvrager zelf gemaakt heeft. De verwachting is ook dat dit binnen tien jaar plaats zal vinden en dus is het onder de woonbestemming geplaatst. Als de agrarische bestemming opgenomen zou worden, kan het bedrijf doorgaan met de bestaande activiteiten, maar niet uitbreiden, omdat het op slot zit. Door overgangsrecht op te nemen in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan Orvelte kan het bedrijf evenwel ook zolang het nog niet verplaatst is voortgezet worden. Aanvrager is wel degelijk geïnformeerd over de wijziging van de bestemming op nummer 11, zo is er tijdens de fase van het voorontwerp bestemmingsplan aan aanvrager tekst en uitleg gegeven over het nieuwe bestemmingsplan.
2. Er is volgens de heer L. Dolfin g nog geen duidelijkheid over de haalbaarheid van de Nbwet-vergunning, en daarmee is er geen financiering mogelijk. Dat zijn de redenen dat het bedrijf nog niet verplaatst is.
3. Het college wil met de aanvrager om tafel om een en ander te bespreken, waardoor het in de volgende raadsvergadering behandeld kan worden.

Gesprek wethouder met heer L. Dolfin g d.d. 29 juni 2015

Wethouder E. Dolfin g heeft na de behandeling in de commissie een gesprek met aanvrager gehouden (zie bijlage B voor een verslag van dit gesprek). Hierin heeft hij gevraagd waarom het beeld van het bedrijf nu anders is dan destijds bij de planologische procedure voor de nieuwe locatie. Oftewel wat de reden is dat het akkerbouwbedrijf nu achter zou blijven op Schoolstraat 11 terwijl het altijd de intentie was om het hele bedrijf te verplaatsen. Hierop gaf de heer L. Dolfin g aan dat dit met name komt door de onzekerheid over de Natuurbeschermingswet-vergunning voor de nieuwe locatie. Zolang die zekerheid er niet is, wil men er vee kunnen houden, dit is het best gewaarborgd door de agrarische bestemming erop te laten. Men doet het voorstel om een overeenkomst te sluiten met de gemeente dat het vee verplaatst wordt zodra de nieuwe locatie gerealiseerd is en dat alleen de akkerbouw achter blijft op nummer 11.

Nadere afweging zienswijze

Door indiener van de zienswijze zijn de volgende gewijzigde omstandigheden kenbaar gemaakt die aanleiding geven voor een heroverweging van het eerder ingenomen standpunt op de zienswijze.

1. De intentie van het bedrijf Dolfing was en is nog altijd om te verplaatsen naar de nieuwe locatie aan de Holsdiek. Echter, sinds kort zijn de toekomstplannen voor het bedrijf gewijzigd: men wil graag de akkerbouwtak aan de Schoolstraat behouden en alleen de melkveehouderij verplaatsen naar de Holsdiek. Een agrarische bestemming is in dat geval voor het perceel Schoolstraat 11 passender dan een woonbestemming.
2. Daarnaast is het nog niet duidelijk of er voor de nieuwe locatie een vergunning vanwege de Natuurbeschermingswet verleend zal worden. In het geval dit niet haalbaar is, moet het totale bedrijf op Schoolstraat 11 blijven en is de agrarische bestemming de meest aansluitende bestemming.
3. Wanneer onverhoopt de Nbw-vergunning niet verleend kan worden, kan het bedrijf niet verplaatst worden en zal het op Schoolstraat 11 moeten blijven. Het is moeilijker om een woonbestemming op termijn te wijzigen in een agrarische bestemming dan het wijzigen van een agrarische bestemming in een woonbestemming.

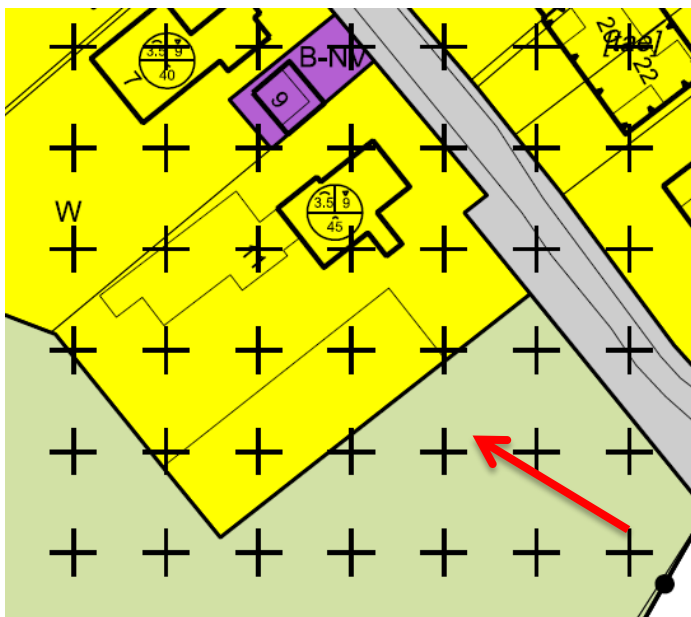
Voorstel

Om zoveel mogelijk flexibiliteit voor het bedrijf te bieden is het voorstel om de agrarische bestemming en bouwblok uit het nu geldende bestemmingsplan alsnog aan te houden in plaats van een woonbestemming.

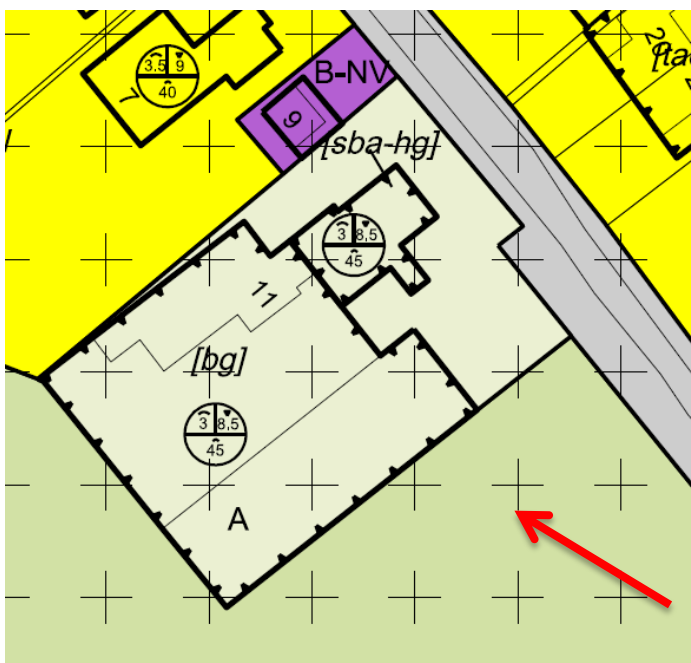
Er verandert in die zin ten opzichte van het bestemmingsplan Orvelte uit 2005 niets voor L. Dolfing. Onderstaande afbeeldingen geeft het voorstel voor het agrarische bouwblok weer. Aanvrager heeft een overeenkomst gesloten met de gemeente om te borgen dat na realisatie van de nieuwbouwlocatie aan de Holsdiek het vee daadwerkelijk verplaatst wordt en dat er alleen akkerbouw overblijft op nummer 11.



Figuur 1: Situatie in huidige bestemmingsplan



Figuur 2: Situatie in ontwerp bestemmingsplan



Figuur 3: Voorstel op te nemen situatie in vast te stellen bestemmingsplan

2. G. en I. Hoogeweg, Dorpsstraat 6, 9441 PD te Orvelte (8 april ingediend).

Wij sturen u hierbij onze zienswijze over het gebruik van woningen in verband met de daarin verrichte nevenactiviteiten. Bij het ontstaan van het beschermd dorpsgezicht was de wens van de toenmalige gemeente Westerbork om eigenaren van monumentale panden de mogelijkheid te bieden naast bewoning een activiteit te ontwikkelen die binnen de sfeer van het beschermd dorpsgezicht paste. Het waardevolle dorp zou daarbij de normale leefbaarheid moeten behouden. Doel was kennelijk de aantrekkingskracht van het dorp, in verband met het waardevolle dorpsgezicht, meer inhoud te geven. De combinatie wonen en daarmee het dorp levend houden en uitoefenen van een ambacht of een vorm van kunst heeft Orvelte destijds daadwerkelijk tot een bijzonder dorp gemaakt.

In artikel 8 van het ontwerp bestemmingsplan geeft uw gemeente een toelichting/invulling van de mogelijkheid voor gemengde bestemming. Geleidelijk heeft zich de afgelopen jaren een ontwikkeling voorgedaan waarbij karakteristieke panden niet meer werden bewoond en/of aan het woningbestand werden onttrokken. Dit houdt het gevaar in dat de leefbaarheid in de gevarezone komt. De aanpassing van het bestemmingsplan die nu wordt voorgesteld kan leiden tot een verdere terugloop van het inwonersaantal. Daarmee zal behoudens gedurende de periode van de seizoensgerichte activiteiten, sprake zijn van dode panden. De huidige ontwikkeling die al enigszins die kant op gaat, zou juist moeten worden tegengegaan. Al meerder jaren is leegstand een punt van zorg voor de inwoners van Orvelte, met name verhuur en functie van de boerderijen die eigendom zijn van de Stichting het Drents Landschap. Dit is weliswaar tussen gemeente en de VABO besproken, maar de resultaten zijn ons onbekend.

Wat gemengde doeleinden betreft kan de woning gecombineerd worden met **ondergeschikte nevenactiviteiten** in de vorm van ambachtelijke en/of dienstverlenende bedrijven. Op basis van een reactie tijdens de inloopavond zou de gemeente een afweging gemaakt hebben die geleid heeft tot een aanpassingsvoorstel, gemotiveerd door 'de wens om de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp te stimuleren, met name gelet op de relatief grote opstallen en het exploitabel houden van de gebouwen'. Maar dit aanpassingsvoorstel zal juist de tegenovergestelde werking hebben: de normale bewoning en daarmee de leefbaarheid in het dorp dreigt erdoor in het gedrang te komen. Het voorstel om de functie wonen los te laten van bedrijvigheid gepaard met de voorgestelde mogelijkheid van meerdere bedrijven per **bedrijfswoning** staat haaks op het uitgangspunt hoofdfunctie wonen met een mogelijkheid tot ondergeschikte nevenactiviteiten. Orvelte dreigt hierdoor een spookdorp te worden waarvan de poorten om 1800 uur dicht te gaan.

De VABO heeft in recent bestuurlijk overleg haar zorg uitgesproken over de voorgenomen ontkoppeling en door de VABO is ons meegedeeld dat de wethouder zal bevorderen dat de tekst wordt aangepast teneinde de geuite zorg weg te nemen. Het blijkt in feite niet de bedoeling van de gemeente de ontkoppeling toe te staan. Orvelte is ook een gewoon dorp en daarom willen wij de woonfunctie maximaal behouden en daarmee de leefbaarheid en vitaliteit voor nu en de toekomst te waarborgen.

Samenvattend is ons verzoek om

1. het aanpassingsvoorstel (het loslaten van de verplichte koppeling van een bedrijf aan een woning, als er een woning aanwezig is, mag dat alleen binnen de aanduiding 'hoofdgebouw' en mag er daarbinnen maximaal 1 woning aanwezig zijn) niet in het definitieve bestemmingsplan op te nemen
2. het gemeentelijk beleid te voeren dat streeft naar optimalisatie van het daadwerkelijk bewonen van de panden en het in stand houden van de leefbaarheid en vitaliteit van Orvelte;
3. het wonen en de mogelijkheid van ondergeschikte nevenactiviteiten in evenwicht te houden, waarbij de woonfunctie de hoofdfunctie is.

Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan zijn binnen de bestemming Gemengde doeleinden woningen al dan niet in combinatie met ondergeschikte bedrijfsactiviteiten toegestaan. Feitelijk zijn daarmee bedrijvsvormen die niet gecombineerd worden met het wonen of niet uitgeoefend worden door de bijbehorende bewoner van een woning niet toegestaan. In het voorontwerp bestemmingsplan is deze lijn overgenomen. Echter, tijdens de inloopavond over het voorontwerp werd aangegeven dat er ook bedrijven aanwezig zijn of moeten kunnen komen die geen binding met een woning hebben, maar wel in een behoefte voorzien. Ook is aangegeven dat er bij een woning meerdere

bedrijfsruimtes zijn of moeten kunnen zijn die door verschillende gebruikers worden uitgebaat. Deze bedrijvigheid zou dan gevestigd zijn of moeten gaan zijn in (een deel van) de opstallen behorende bij de woning. Daarmee kunnen ook die opstallen nuttig gebruikt worden en zal de leegstand afnemen, zo was de reactie.

De bedrijfsactiviteiten in het dorp zorgen voor een versterking van het bedrijfs- en winkelaanbod en vergroten daarmee mede de levendigheid van het dorp. De gemeente wil dit stimuleren en heeft in het ontwerp bestemmingsplan dan ook binnen de bestemming Gemengd de verplichte koppeling met het wonen losgelaten. Hierdoor is het ook mogelijk dat een bedrijf zich als tweede bedrijf op een perceel vestigt, zonder dat de exploitant in de bijbehorende woning woont.

Het onbedoelde gevolg kan echter ook zijn dat er op de plek en in plaats van waar nu een woning aanwezig is, een bedrijfsactiviteit kan plaatsvinden. Hierdoor kan het aantal woningen in het dorp afnemen, wat de leefbaarheid negatief kan beïnvloeden. Dit is niet de bedoeling van de versoepeling van de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven geweest. In die zin is de zienswijze gegrond en zal het bestemmingsplan aangepast worden. Tegelijkertijd is het nog wel steeds de bedoeling om enige versoepeling te houden voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten.

Het voorstel is dan ook om binnen de bestemming Gemengd wel de beoogde verruiming van bedrijfsmogelijkheden in stand te laten, maar te voorkomen dat de woningen vervangen kunnen worden door een bedrijfsactiviteit. Dit wordt bereikt door aan de gebruiksregels van de bestemming Gemengd toe te voegen dat het niet is toegestaan dat een woonfunctie vervalt door het houden van bedrijfsactiviteiten, museale en culturele doeleinden, detailhandel en/of horecadoeleinden.

Aanpassingsvoorstel

Aan de gebruiksregels voor strijdig gebruik wordt toegevoegd artikel 8.5k: het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plekke van de specifieke bouwaanduiding 'hoofdgebouw' voor bedrijfsactiviteiten, museale en culturele doeleinden, detailhandel en/of horecadoeleinden als bedoeld in artikel 8.1 sub b, c, d respectievelijk e in het geval daardoor de woonfunctie vervalt.

3. G. en L. Koolschijn, Dorpsstraat 4, 9441 PD te Orvelte (8 april ingediend).

De inhoud van de zienswijze is exact gelijk aan die van de heer en mevrouw Hoogeweg, hierboven onder 3. genoemd. Voor de samenvatting en beantwoording verwijzen wij dan ook naar nummer 3.

4. P. en A. Nagtegaal, Dorpsstraat 11, 9441 PD te Orvelte (8 april ingediend).

De inhoud van de zienswijze is exact gelijk aan die van de heer en mevrouw Hoogeweg, hierboven onder 3. genoemd. Voor de samenvatting en beantwoording verwijzen wij dan ook naar nummer 3.

B. Ambtelijke aanpassingen

Tenslotte is er ambtelijk nog een aantal onjuistheden in het bestemmingsplan geconstateerd. Deze zijn hieronder benoemd, waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Regels

1. Inhoudsopgave, bij artikel 4 ‘-’ weghalen, is overbodig.
2. Bij inhoudsopgave ontbreekt artikel 20, deze toevoegen.
3. Artikel 6.2a2 de laatste ‘e’ weghalen bij ‘uitsluitende’.
4. Artikel 8.1a weghalen ‘alleen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw’’. Dit omdat er ook op het erf en bij de aanduiding ‘bijgebouw’ sprake mag zijn van woongebruik. Waar de woning mag zijn wordt al aangegeven in de bouwregels.
5. Artikel 8.2a1 hier ontbreekt na het tweede woord hoofdgebouw de apostrof. Toevoegen een ‘ na het tweede woord hoofdgebouw.
6. Artikel 8.2a5 ontbreekt, het gaat van 8.2a4 naar 8.2a6. Dit wijzigen in 8.2a5.
7. Artikel 8.6b verwijst naar 8.5e in plaats van naar 8.5f; wijzigen in 8.5f.
8. Artikel 18.4b, er zijn twee artikelen 18.4b’s. De tweede 18.4b is 18.4c, dit wijzigen.
9. Artikel 27.1.1 etc opsomming wijzigen in 27.1a etc.

Toelichting

1. Blz. 30, 31 de opsomming van evenementen afstemmen op de regels in de definitie 1.33 (de nummering moet om en om met nummers en letters zijn).
2. Blz. 36 titel van de afbeelding is onjuist, dit moet zijn de uitsnede uit de provinciale Kaart Bodeminformatie.

Bijlage A

Inspreekreactie L. Dolfing in commissie Ruimte en Groen d.d. 10 juni 2015

Wij als Maatschap Dolfing hebben een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan Orvelte. Samen met mijn Broer Theo heb ik een agrarisch bedrijf aan de Schoolstraat 8 & Schoolstraat 11 te Orvelte. Het betreft hier een grondgebonden agrarisch bedrijf met akkerbouw (90 hectare) en melkrundvee (75 melkkoeien en jongvee). Mijn Broer Theo woont met zijn gezin op de locatie Schoolstraat 11 en doet in hoofdzaak het akkerbouwbedrijf. Ik woon op de locatie Schoolstraat 8 en doe voornamelijk de werkzaamheden voor het melkveebedrijf.

In 2009 zijn wij op zoek gegaan naar een nieuwe locatie, omdat aan de rand van Orvelte de mogelijkheden niet aanwezig zijn voor een duurzaam en volwaardig melkveebedrijf. Deze nieuwe locatie is gevonden aan de Holsdiek en in 2012 heeft de gemeente in het Bestemmingsplan Buitengebied hiervoor een nieuw bouwblok opgenomen. In verband met de problematiek van de Natuurbeschermingswet, de (nieuwe) regelgeving voor melkveebedrijven alsmede het verkrijgen van de benodigde financiering, is tot op heden het nieuwe bedrijf aan de Holsdiek nog niet gebouwd. Onze wens blijft echter om in de nabije toekomst aan de Holsdiek toch dit melkveebedrijf te kunnen realiseren. Het is dan vervolgens de bedoeling dat ik aan de Holsdiek het melkveebedrijf ga runnen en dat mijn broer Theo op de Schoolstraat 11 de akkerbouw tak voortzet.

Op dit moment hebben wij nog de beschikking over drie afzonderlijke agrarische bouwpercelen (Schoolstraat 8, Schoolstraat 11 en Holsdiek). In 2012 is er in het Bestemmingsplan Buitengebied geen directe koppeling aangebracht tussen de locaties aan de Schoolstraat en de nieuwe locatie aan de Holsdiek. Ook hebben wij destijds nooit concrete afspraken gemaakt of een overeenkomst opgesteld ten aanzien van de verplaatsing en het toekomstig gebruik van de locaties Schoolstraat 8 en 11. Achteraf gezien had dit toen wellicht op een andere manier, bijvoorbeeld door het opstellen van een afzonderlijk bestemmingsplan, allemaal moet worden geregeld.

Wij willen ons bedrijf graag op de volgende wijze voortzetten:

- 1. Op de locatie Holsdiek willen in de nabije toekomst het gewenste melkveebedrijf bouwen*
- 2. Op de locatie Schoolstraat 8 blijft de woning en de Bed en Breakfast in tact*
- 3. Op de locatie Schoolstraat 11 willen wij het akkerbouwbedrijf voortzetten*

In het nieuwe Bestemmingsplan Orvelte is Schoolstraat 8 nu bestemd als “gemengd”, zodat de woonfunctie en de Bed en Breakfast kunnen worden voortgezet. Voor deze locatie wordt dus een agrarisch bouwperceel ingeleverd.

De locatie Schoolstraat 11 wordt nu echter ook bestemd tot “wonen” en hier komt dus ook het agrarisch bouwperceel te vervallen. Voor deze locatie is nu een heel klein bouwvlak strak om de bedrijfswoning opgenomen. Dit is niet wenselijk. Wij willen op deze locatie namelijk het akkerbouwbedrijf voortzetten en dus ook het agrarisch bouwblok behouden.

Zodra op de locatie Holsdiek het melkveebedrijf is gerealiseerd, dan wordt vervolgens de melkveetack verplaatst en wordt deze op de locatie Schoolstraat 11 definitief beëindigd. Hier zal dan geen vee meer worden gehouden en dan kan de milieuvergunning hiervoor worden ingetrokken.

Ter compensatie van de nieuwe locatie aan de Holsdiek wordt er dus één agrarisch bouwperceel omgezet naar een andere functie en komt er dus per saldo geen nieuw agrarisch bouwperceel bij.

Ik verzoek u dan ook om de locatie Schoolstraat 11 te Orvelte niet te bestemmen tot “wonen”, maar om de agrarische bestemming met bijbehorend bouwperceel te handhaven en om deze in het nieuwe

bestemmingsplan weer op te nemen. Hierbij kan wat ons betreft worden afgesproken, dat na de realisatie van het melkveebedrijf aan de Holsdiek de melkveetak op de locatie Schoolstraat 11 definitief wordt beëindigd.

Bijlage B

Gespreksverslag d.d. 29 juni 2015 tussen L. Dolfing en wethouder Dolfing

Overleg Schoolstraat 8 en 11 te Orvelte

Datum	maandag 29 juni 2015
Tijd	15:30
Locatie	1.30
Aanwezig	De heren L. Dolfing, B. Wopereis (adviseur L. Dolfing), E. Dolfing (wethouder), H. Holt en M. de Heer (medewerkers gemeente)
Afwezig	-
Zaaknummer	489754

De heer E. Dolfing (wethouder) heeft in de commissie Ruimte en Groen van juni 2015 voorgesteld een gesprek met de heer L. Dolfing te hebben over zijn ingediende zienswijze voor het perceel Schoolstraat 11 te Orvelte. Dit gesprek voorziet daarin. Hij vraagt wat het beeld van het bedrijf is op dit moment en waarom dit anders is dan bij de procedure voor het toekennen van een nieuw bouwblok aan de Holsdiek.

De heer Wopereis geeft aan dat het plan vanaf 2009 is betrokken bij het plan buitengebied en uiteindelijk in 2012 is meegenomen bij de vaststelling van het plan Buitengebied. Nu zit op nr. 8 L. Dolfing en heeft hier onder meer stalling van voertuigen en een bed&breakfast. Op nummer 11 woont zijn broer die hier het vee gehuisvest heeft en waar de akkerbouwtaak is gevestigd. Hij wil op nummer 11 blijven wonen en het akkerbouwbedrijf voortzetten. Het melkvee gaat naar de nieuwe locatie aan de Holsdiek

De heer E. Dolfing zegt dat dat dus anders is dan in 2009. In de raadscommissie is namelijk door L. Dolfing de indruk gewekt dat dit altijd al de bedoeling is geweest, ook in 2009. Dit blijkt niet uit de ruimtelijke onderbouwing die bij het verzoek uit 2009 is gemaakt, daarin staat meerdere malen dat beide locaties verplaatst en beëindigt zouden worden. Dit is ook de basis geweest voor het wijzigen van de bestemming aan de Holsdiek en nu voor het wijzigen van de bestemming in de kern Orvelte.

De heer L. Dolfing geeft aan dat de plannen voor een zorgboerderij op nummer 11 al wel genoemd zijn in de bedoelde onderbouwing, ook dat de gemeente samen met hem zou kijken naar een gepaste bestemming voor nummer 8 en 11.

De heer E. Dolfing zegt dat een zorgboerderij wat anders is dan een agrarisch bedrijf op nummer 11. Dus is het legitiem dat het perceel in het plan Orvelte nu een woonbestemming krijgt en het huidige gebruik onder het overgangsrecht plaatsen. Er is op dit moment geen beletsel om het huidige gebruik voort te zetten.

Er mag volgens de heer Wopereis binnen het overgangsrecht geen bebouwing bij gebouwd worden, terwijl dit wel wenselijk is. De heer E. Dolfing geeft aan dat er maximaal 10% bij gebouwd kan worden op basis van het overgangsrecht. De heer Wopereis vraagt wat er op tegen is om de situatie als agrarisch bedrijf te bestemmen. De wens is ook om een sleufsilo voor onder meer suikerbietenopslag te gebruiken, deze komt aan de zuidoostzijde van het perceel.

De heer Holt geeft aan dat er geen vaste afstanden zijn voor een akkerbouwbedrijf, wel moet er met geluidsnormen rekening gehouden worden en bij de opslag van bedrijfsstoffen met geurafstanden. Vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing moet er bovendien minstens 30 meter tot gevoelige objecten aangehouden worden. Het dichtstbijzijnde object zit op minder dan 30 meter, dus te dichtbij.

De heer E. Dolfing vraagt wat het feitelijke probleem is nu het gaat vallen onder het overgangsrecht, de huidige bedrijfsvoering kan toch doorgaan. Hoogstens bij uitbreiding is er een probleem, alhoewel het overgangsrecht ook hierin ruimte biedt (10%).

Het bedrijf zit er nu en men wil het er graag houden dus kan je de agrarische bestemming er niet zomaar af halen, zegt de heer Wopereis. Weliswaar gaat het vee hier weg en gaat naar de Holsdiek, maar de akkerbouw blijft op nummer 11. Verplaatsing is nog niet zeker nu het financieel gewoon lastig is om dit voor elkaar te krijgen. Dit door de Natuurbeschermingswetvergunning en de grondgebondenheidseisen van de staatssecretaris. Er blijkt geen garantie te zijn voor nieuwvestiging op nummer 11. Hij vindt het prima om desnoods in een overeenkomst vast te leggen dat het vee weg gaat op nummer 11 en naar de Holsdiek gaat.

De heer Dolfing vindt dat de commissie Ruimte en Groen wel op het verkeerde been is gezet door de mondelinge toelichting van de heer L. Dolfing in de commissie. Zeker nu er minstens negen keer in de ruimtelijke onderbouwing van L. Dolfing zelf uit 2009 is gesproken over een verplaatsing van beide locaties, en dit ook in de financiële onderbouwing is opgenomen. Hij geeft aan dat hij dit gesprek meeneemt in zijn heroverweging voor Schoolstraat 11. De gemeente komt hier telefonisch op terug.