OPSTAL
AGRARISCH HUISVESTINGSADVIES

Terpsterwei 1
9233 LJ Boelenslaan

Tel. 0653 701 369
E-mail info@opstaladvies.nl

Rek.nr. NL52 RABO 0154 4380 57
KvK nr. 61768111
BTW-nr. NL001521424B68

BAS erkend adviseur

www.opstaladvies.nl

Project: **Mûntsgroppe 2 (en 4) te Rottevalle**
Ruimte voor ruimteregeling
Onderwerp: **Participatieoverleg**
Datum: **07-11-2024**

Aanwezig:

[redacted] melkveehouder [redacted]
[redacted] melkveehouder [redacted]
[redacted] Adviseur Ruimtelijke Ordening gemeente Smallingerland
[redacted] Beleidsmedewerker milieu / omgevingsrecht gemeente Smallingerland
[redacted] Initiatiefneemster, [redacted]
[redacted] Initiatiefnemer, [redacted]
[redacted] Adviseur voor initiatiefnemers, Opstal Agrarisch Huisvestingsadvies (Verslag)

Welkom

[redacted](Adviseur voor initiatiefnemers) heet eenieder namens de initiatiefnemers welkom.

Participatieoverleg

De doelen van participatie in de Omgevingswet zijn om de betrokkenheid en inspraak van burgers en belanghebbenden bij besluitvorming over de fysieke leefomgeving te vergroten. Het participatieproces heeft als doel om draagvlak te creëren voor besluiten en om de kwaliteit van de besluitvorming te verbeteren. Daarnaast heeft participatie als doel om transparantie en legitimiteit van het besluitvormingsproces te vergroten. Burgers en belanghebbenden hebben het recht om betrokken te worden bij besluitvormingsprocessen en om hun mening te geven. Ze hebben recht op informatie en transparantie over de plannen en projecten die invloed hebben op hun leefomgeving.

Nb: Door mee te doen aan participatieoverleg worden deelnemers op generlei wijze beperkt in hun rechten. Ze kunnen nog steeds een zienswijze indienen op het ontwerpbesluit en/of van gedachte veranderen m.b.t. de besproken en eventueel nog niet besproken onderwerpen.
Het bevoegd gezag stelt een ontwerpbesluit op. Over dit ontwerpbesluit kan men zienswijzen inbrengen. Het bevoegd gezag moet vervolgens bij de motivering van het definitieve besluit ingaan op de ingediende zienswijzen. Iedereen die wat wil zeggen over het ontwerpbesluit, kan zienswijzen indienen.

Het initiatief

De situatietekening, gedateerd 25-10-2024, wordt besproken. (De tekening is als bijlage aan dit verslag toegevoegd.) Er is op de Mûntsgroppe 2 sprake van een Ruimte voor Ruimte-regeling. De ligboxenstal, de sleufsilo's en de mestsilo worden gesloopt. Ook wordt een deel van de erfverharding opgeruimd.
Er zal een nieuwe woning worden gebouwd en de erven worden opnieuw ingericht. Er worden bomen geplant en de erfscheiding tussenwoonboerderij en woning zal worden voorzien van een haag. Ook komt

er een nieuwe uitrit bij t.b.v. de woonboerderij. Wanneer alles naar wens verloopt willen initiatiefnemers in de nieuwe woning gaan wonen, op termijn zal de woonboerderij dan worden verkocht.

Bemerkingen van de [redacted](melkveehouders)
Door het vertrek van de voormalig melkveehouder van Mûntsgroppe 2 en de plannen van initiatiefnemers constateert de [redacted](melkveehouders) dat ze de belangen van melkveehouders aan deze straat nu alleen moeten verdedigen tegen naar verwachting 3 particulieren ten noorden van hun bedrijf, in plaats van 1.

De heren van de [redacted](melkveehouders) geven aan op zich niets tegen de plannen van initiatiefnemers te hebben. Ze maken zich zorgen over eventuele beperkingen die dit met zich meebrengt voor hun bedrijf.
De adviseur van de [redacted](melkveehouders) zal nog naar de plannen kijken en hen adviseren m.b.t. dit punt. De adviseur heeft hen bij de eerder planvorming op deze locatie ook bijgestaan bij het indienen van een zienswijze.

Plattelandswoning?
[redacted](melkveehouders) wil graag de functie “plattelandswoning” toegepast zien op locatie van de woonboerderij en de nieuw te bouwen woning. De term “plattelandswoning” komt niet meer voor in de omgevingswet, aldus [redacted](Beleidsmedewerker milieu). Wel kunnen er onder het regime van de Omgevingswet in het omgevingsplan voor voormalige bedrijfswoningen andere regels gelden voor de onderdelen geur, geluid, trillingen en slagschaduw. Er is op onderhavige locatie echter geen sprake van voormalige bedrijfswoningen.

Geur
Voor de melkveehouderij zijn er afstanden bepaald in Artikel 22.101 van het Omgevingsplan van Gemeente Smallingerland: afstand tot een geurgevoelig object bij geur door het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor of paarden en pony’s die gehouden worden voor het berijden buiten de bebouwde kom is minimaal 50 meter. De afstand tussen de ligboxenstal van de [redacted](melkveehouders) en de nieuwe woning bedraagt iets meer dan 90 meter. Volgens Artikel 5.112 lid 2 kan in het omgevingsplan een afstand worden aangehouden die kleiner is dan de afstand, bedoeld in het eerste lid, mits die afstand niet kleiner is dan de ondergrens voor de afstand, bedoeld in tabel 5.112.2.BKL. De ondergrens afwijkende afstand tot een geurgevoelig gebouw bij geur door het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor gelegen buiten de bebouwingscontour geur bedraagt 25 meter. [redacted] (Beleidsmedewerker milieu) heeft getoetst of het initiatief qua afstanden voldoet aan de randvoorwaarden van het Omgevingsplan: dit is het geval.

Woonboerderij
[redacted](melkveehouders) vraagt of er meerdere appartementen (kunnen) worden gevestigd in de woonboerderij. Binnen het huidige initiatief zijn meerdere appartementen vestigen in de voormalige boerderij niet mogelijk, aldus [redacted](Adviseur Ruimtelijke Ordening gemeente Smallingerland). Initiatiefnemers geven aan dat ze ook niet de ambitie hebben om hier meerdere appartementen te realiseren. Wanneer eventueel toekomstige eigenaren wel meerdere appartementen willen realiseren, dan zullen ze hiervoor opnieuw een omgevingsvergunning moeten aanvragen, waartegen iedereen zienswijzen kan indienen. Ook is het dan de vraag of de gemeente hier medewerking aan wil verlenen. Wel zijn er in basis binnen het Omgevingsplan mogelijkheden om 2 stuks “bêd en brochje” te realiseren bij iedere met de functie “wonen” of “wonen- woonboerderij” aangemerkte locatie.

Belemmering bedrijfsvoering?
Initiatiefnemers verwachten dat hun plannen voldoen aan de randvoorwaarden van de omgevingswet en dat de bedrijfsvoering van de [redacted] **(**melkveehouders) niet zal worden belemmerd door hun initiatief. Straks zal uit de toelichting moeten blijken dat dit het geval is en dat er inderdaad sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente heeft het eerder gemaakte plan al getoetst en zal ook onderhavig plan voor ter inzagelegging nog toetsen of dit inderdaad het geval is.

Overlast door bedrijfsvoering
[redacted]**(**melkveehouders) vraagt aandacht en begrip voor eventuele niet in wet en regelgeving in het algemeen gevatte overlast veroorzaakt door hun bedrijfsvoering. Ze wijst daarbij op stofvorming door koe-verkeer over het zandige deel van de Mûntsgroppe in droge perioden. Ook zullen ze op gezette tijden geluid produceren wanneer de weersomstandigheden hen dwingen om tot laat in de avond werkzaamheden te verrichten, zoals inkuilen en mest uitrijden. Mensen kunnen dit als overlast ervaren. Initiatiefnemers zullen potentiële kopers van het te verkopen perceel informeren over het feit dat ze gaan wonen in landelijk gebied en dat de [redacted]**(**melkveehouders) als gevolg van hun bedrijfsvoering op gezette tijden overlast kan veroorzaken, zoals hiervoor geschetst. Dit zullen initiatiefnemers ook in het koopcontract laten vastleggen.

Mogelijke waardevermindering?
Ten slotte wordt nog gesproken over mogelijke waardevermindering van het bedrijf van [redacted]**(**melkveehouders) als gevolg van het initiatief. De verkoopbaarheid zou mogelijk beïnvloed kunnen worden door de toename van het aantal woningen rond het bedrijf. [redacted]**(**melkveehouders) geeft aan dat ze in het verleden in gesprek zijn geweest met de provincie over mogelijke verkoop/verplaatsing van hun bedrijf. Een deel van de landerijen van het bedrijf ligt gunstig voor een eventuele uitbreiding van Rottevalle.

Afgesproken wordt dat de aanvraag wijziging omgevingsplan ook naar [redacted] **(**melkveehouders) zal worden gestuurd zodra deze compleet is.

Eenieder wordt bedankt voor haar of zijn inbreng.



oppervlakte te **slopen**:
-ligboxenstal **945**m2;
-mestsilo **140**m2

Totaal **1085**m2

SITUATIE BESTAAND
1:500



oppervlakte nieuw te bouwen:
-woning **135**m2;

Goot- en nokhoogte overeenkomstig voorschriften
bestemmingsplan Buitengebied
Enkelbestemming Wonen (Artikel 23)

SITUATIE GEWIJZIGD
1:500

bestaande boom

nieuwe boom
Beuk, Els, Eik, Populier

nieuwe fruitboom

insectenhotel

nest - zwaluwen plaatsen

groen plat dak

speelgazon / siertuin
ca. 300m2

opdrachtgever Buma
25 oktober 2024
1:500
blad 0
Formaat A1

woning
Muntsgroppe 2
Rottevalle

Heideanjer 15
9202 PG Drachten
0512-354903
ontwerpburosikkema@live.nl
Kvk 01118988

SIKKEMA
Bouwkunde & Architectuur

OPSTAL
AGRARISCH HUISVESTINGSADVIES

Terpsterwei 1
9233 LJ Boelenslaan

Tel. 0653 701 369
E-mail info@opstaladvies.nl

Rek.nr. NL52 RABO 0154 4380 57
KvK nr. 61768111
BTW-nr. NL001521424B68

BAS erkend adviseur

www.opstaladvies.nl

Project: **Mûntsgroppe 2 en (4) te Rottevalle**
Ruimte voor ruimteregeling

Onderwerp: **Participatieoverleg**

Datum: **17-11-2024**

Aanwezig:

[redacted] bewoonster van Mûntsgroppe 9
bewoner van Mûntsgroppe 9
Initiatiefneemster, bewoonster Mûntsgroppe 2
Initiatiefnemer, bewoner Mûntsgroppe 2
(Verslag)

Vandaag hebben wij het plan aan de hand van de situatietekening gedateerd 25-10-2024 laten zien aan de bewoners van Mûntsgroppe 9 ([redacted]).

Aan de hand van de tekening hebben we vertelt over de opstallen die gesloopt worden en ook de opstallen die blijven staan. Vervolgens over de locatie gehad van het nieuwe huis.

Ze vinden het een mooi plan en vinden het een verbetering voor hun uitzicht dat de stal gesloopt wordt. Het feit dat er een huis voor in de plaats komt vonden ze niet erg, omdat deze ook op een redelijke afstand vanaf hun huis komt te staan.

Waar ze wel even kritisch naar keken was de nieuwe oprit naar de schuur van de woonboerderij. Ze wilden liever niet dat de lichten van voertuigen in hun huis gingen schijnen en dit is niet het geval omdat de nieuwe inrit haaks op hun woning staat.

Ze wensten ons veel succes met de plannen.