

**Bestemmingsplan Baatjeborg,
Schouwerzijlsterweg 13 te Winsum**



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

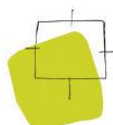
**Bestemmingsplan Baatjeborg,
Schouwerzijlsterweg 13 te Winsum**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

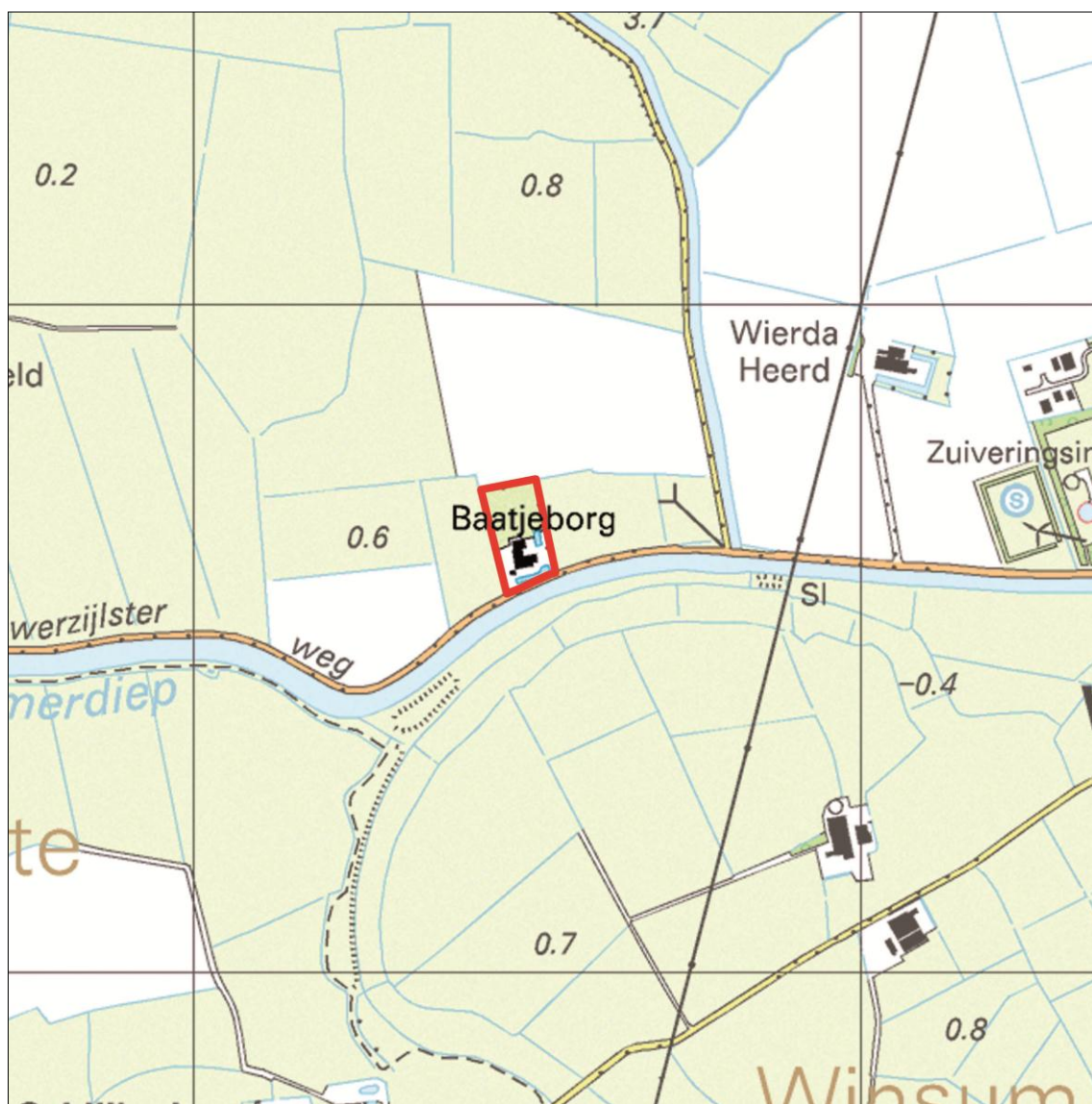
Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

8 mei 2012
Projectnummer 275.17.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Winsum, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Huidige en toekomstige situatie	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	18
3	Beleid	21
3.1	Provinciaal beleid	21
3.2	Gemeentelijk beleid	22
4	Onderzoeken	23
4.1	Wegverkeerslawaaï	23
4.2	Luchtkwaliteit	25
4.3	Milieuzonering	26
4.4	Archeologie	27
4.5	Ecologie	28
4.6	Bodem	31
4.7	Water	32
4.8	Externe veiligheid	32
5	Economische uitvoerbaarheid	35
6	Juridische vormgeving	37
6.1	Inleiding	37
6.2	Opzet van de regels	37
6.3	Bestemmingsregels	38
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.1	Overlegreacties	39
7.2	Terinzagelegging	42

Inleiding



Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van het perceel Schouwerzijlsterweg 13 te Winsum. Op dit perceel is een boerderij gevestigd, welke plaatselijk bekend staat als Baatjeborg.

AANLEIDING

Het voornemen is de agrarische functie van het perceel te wijzigen in een woonfunctie met daarbij bed and breakfastfaciliteiten.

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Winsum ex artikel 30 WRO (vastgesteld op 21 oktober 1997 en goedgekeurd op 3 maart 1998). Het plangebied heeft de bestemming Agrarisch gebied met de aanduiding 'kultuurhistorisch waardevol'. Op grond van de bij deze bestemming behorende voorschriften kan niet worden meegewerkt aan het realiseren van de beoogde functiewijziging. Voor het buitengebied doorloopt een nieuw bestemmingsplan de procedure. Het onderhavige plan is echter niet meegenomen in het betreffende plan, omdat de periode tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied waarschijnlijk langer zal duren dan die van het onderhavige bestemmingsplan. Als het onderhavige plan eerder is vastgesteld dan het bestemmingsplan Buitengebied, zal de gewijzigde situatie eveneens worden doorgevoerd in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

In het volgende hoofdstuk komen de huidige en de toekomstige situatie van het plangebied en de omgeving aan bod. Het relevante ruimtelijk beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau staat weergegeven in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 is gewijd aan milieuaspecten. De economische uitvoerbaarheid wordt omschreven in hoofdstuk 5. De manier waarop het plan juridisch is vormgegeven staat verwoord in hoofdstuk 6. In het laatste hoofdstuk 7 komen de resultaten van de inspraak en het overleg aan bod.

LEESWIJZER

Huidige en toekomstige situatie

2

2.1

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan Schouwerzijlsterweg 13 te Winsum, in het buitengebied van de gemeente Winsum. De Schouwerzijlsterweg is een lokale weg gelegen tussen Winsum en Schouwerzijl. Langs de Schouwerzijlsterweg loopt het Winsumerdiep, die voor een verbinding van Winsum naar het Reitdiep zorgt.

LIGGING

Het terrein van de Baatjeborg is deels omgracht en heeft rondom een singelbeplanting. Op de navolgende luchtfoto is het plangebied van een rood kader voorzien.

PLANGEBIED



Luchtfoto omgeving (bron: Google Earth)

De geschiedenis van het erf strekt zich uit over een periode vanaf circa 1500 tot heden. De boerderij en het erf in de huidige vorm zijn ontstaan rond 1850.

HISTORIE EN LANDSCHAP



Topografische militaire kaart 1853 Topografische kaart 1934



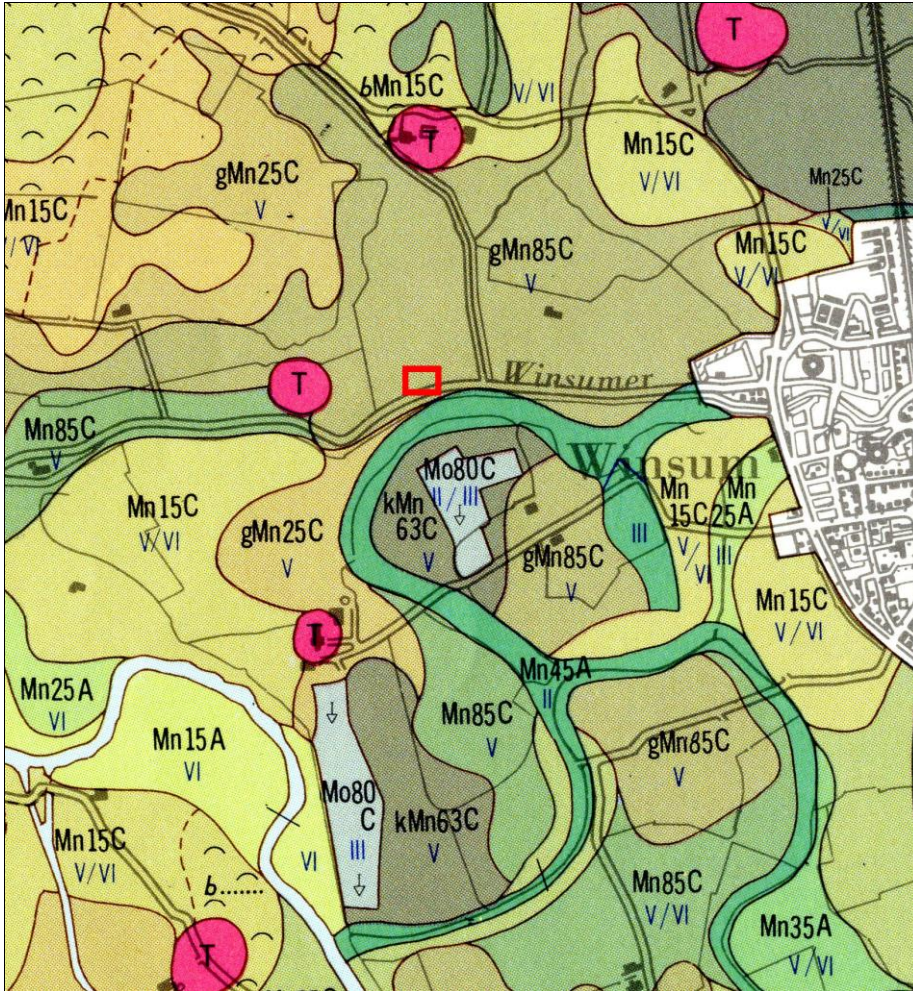
Topografische kaart 1989

Het plangebied is gelegen in het wierdenlandschap. Het landschapstype kenmerkt zich door een grote mate van openheid, met verdichtingen in de vorm van beplanting langs wegen en maren, erfbeplantingen en enkele verspreid liggende bosjes.

Ter plaatse van het plangebied is het Winsumerdiep met de daarlangs lopende Schouwerzijlsterweg met de wegbeplantingen een belangrijk ruimtelijk gegeven. De gronden rondom het plangebied worden hoofdzakelijk gebruikt als bouw- en weidegrond (of grasland). Boerderijen liggen als eilanden in de open ruimte, waarbij de bebouwing vaak direct langs de weg is gelegen.

De verkaveling rondom het plangebied is de voor dit landschapstype kenmerkende en historisch waardevolle mozaïekverkaveling.

Ten zuiden van het plangebied, direct aan de overzijde van het Winsumerdiep ligt de voormalige loop (rak) van het Reitdiep. Voor de aanleg van het Winsumerdiep heeft de Baatjeborg (of Botje Borg) op een oeverwal aan het Reitdiep zelf gelegen. De uitsnede uit de Bodemkaart van Nederland laat dat heel duidelijk zien.



Uitsnede Bodemkaart van Nederland met plangebied

Het erf heeft de vanouds kenmerkende opbouw met een gracht rondom het eigenlijke erf met daarbinnen en daaromheen een (laan)boomsingel. Van deze gracht zijn twee kleine delen nog aanwezig. Het gedeelte voor de entree van het voorhuis is al langer gedempt; op de topografische kaart van 1934 is dit deel al verdwenen. Op de topografische kaart van 1972 is de gracht nog grotendeels aanwezig, terwijl slechts enkele kleine delen in 1989 verdwenen blijken te zijn. De rest van de gracht is in de periode na 1989 gedempt.

Van de laanbomenstructuur is een deel nog aanwezig. Met name langs de oostgrens is deels nog een dubbele bomenrij aanwezig. Ten slotte moet als landschappelijk interessant gegeven de hoogstamboomgaard aan de zuidzijde van de hoofdschuur tussen de gracht en de schuur worden genoemd.



Boomgaard naast hoofdschuur Boomsingel langs oostzijde plangebied

RIJKSMONUMENT

Baatjeborg is een rijksmonument (nummer 510815). In de aanwijzing staat de volgende beschrijving:

Het gaat om de dwarshuisboerderij, Baatjeborg genaamd en de aangebouwde bijschuur, gebouwd in 1854 in een ambachtelijk-traditionele stijl met eclectische elementen. Opdrachtgever was de heer O.Q.J.J. van Swinderen.



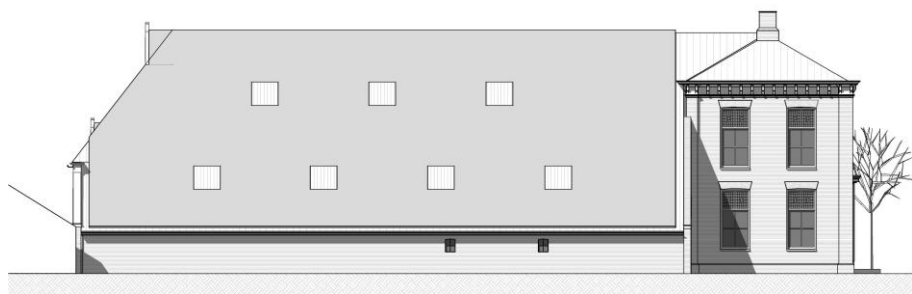
Dwarshuis

Dwarshuis

De boerderij bestaat uit een twee bouwlagen hoog dwarshuis met aangekapte hoofdschuur en een aangebouwde bijschuur. Het voorhuis op een rechthoekige plattegrond is geheel opgemetseld van roodbruine baksteen en wordt gedekt door schilddak van blauwe Hollandse pannen, met op beide hoeknokken een gemetselde schoorsteen. De gevels hebben op de hoeken een gemetselde pilaster en worden beëindigd door een geornamenteerde kroonlijst met klossen. De vensters hebben een zesruitsindeling, zijn aan bovenzijde getoogd en worden beëindigd door strekken; in bovenlichten imitatie van glas-in-lood.

De entree bevindt zich in de middenrisaliet van de oostgevel en bestaat uit een grote paneeldeur met bovenlicht en een lage stoep van natuursteen. De deur heeft een houten omlijsting beëindigd door een kroonlijst, waarop in

hardstenen letters "18 Baatjeborg 54" staat. In de middenrisaliet bevindt zich boven de entree een venster. Aan weerszijden van middenrisaliet zitten twee vensters (op zowel de begane grond als de verdieping). De zuidgevel heeft op de begane grond en op de eerste verdieping twee vensters. De noordgevel heeft twee vensters op de begane grond, waarvan een blind is, twee op de verdieping en twee keldervensters met diefijzers onder een strek.



Interieur

Tijdens de beschrijving door de voormalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg (2005) mocht het interieur niet worden bekeken. Ten behoeve van de verkoop in 2010 is echter een fotoreportage gemaakt die laat zien dat het interieur sober, maar stijlvol is uitgevoerd. Het woongedeelte is in de jaren zestig voorzien van sanitair.



Foto's interieur dwarshuis

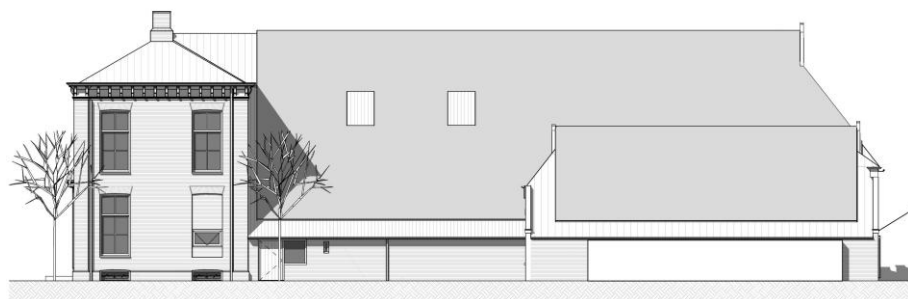
Hoofdschuur

De hoofdschuur is opgemetseld van rode baksteen en heeft een wolfdak gedekt met riet; langs randen geglaazuurde zwarte Hollandse pannen; in nok een houten uilenbord. In het zuidelijk deel van de oostgevel is een dubbele opgeklampte schuurdeur aanwezig, beëindigd door een latei met daarboven een segmentboog met sluitsteen; in de gevelhoek gevlochten metselwerk. De zuidgevel heeft een mastgoot met ijzeren beugels en twee vierruits stalvensters. De achtergevel (west), wordt beëindigd door een gepleisterde lijst met goot en heeft in topgevel vlechtwerk; hoge dubbele deeldeuren, dubbele staldeuren en dichtgepleisterde staldeuren (niet origineel), alle onder een segmentboog met gepleisterde sluit- en aanzetstenen; twee ijzeren rondboogvensters met roe-verdeling. De noordgevel heeft een houten bakgoot en een deur, een venster en een klein venster.



Hoofdschuur en links de bijschuur, rechts de garage

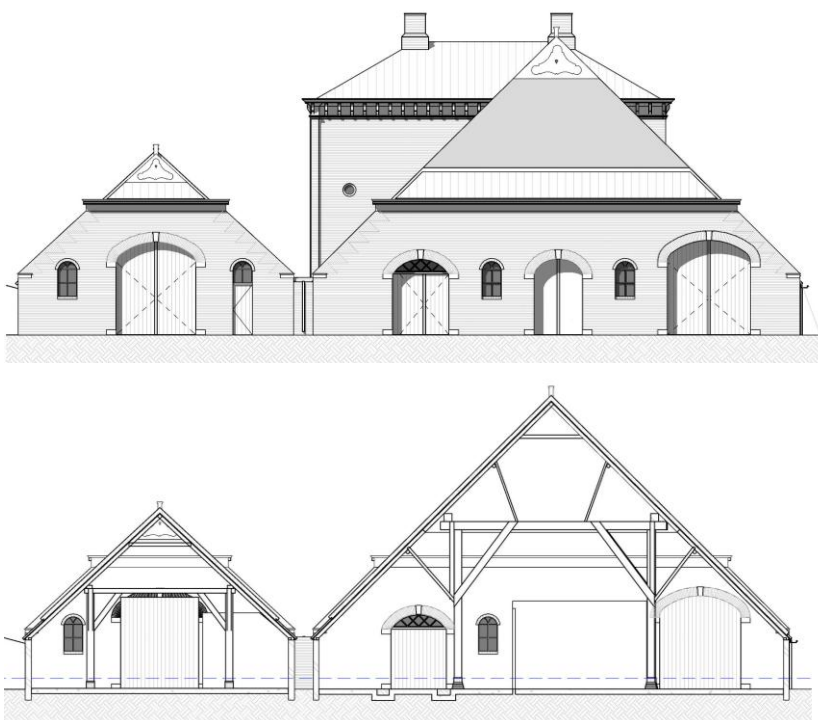
Achtergevel hoofdschuur



Bijschuur

Aan de noordgevel van de hoofdschuur is de bijschuur aangebouwd. De bijschuur is opgemetseld van rode baksteen en heeft een wolfsdak gedekt met

riet; langs de randen en op het westelijk dakschild geglazuurde zwarte Hollandse pannen; in beide hoeknokken een houten uilenbord. De achtergevel (west) is opnieuw opgemetseld en heeft een dubbele opgeklampte schuurdeur beëindigd door een korfboog; aan weerszijden een rondboogvenster met ijzeren roede-verdeling, waarvan één is gewijzigd in een deur. In de gevelhoeken is sprake van vlechtwerk. De oostgevel heeft twee opgeklampte deuren onder een tweeruits bovenlicht, en twee zesruits vensters, alle met strek. Op het dakvlak een rode Hollandse pan. Voor in de bijschuur is tot circa 1950 een tweede (personeels)woning in gebruik geweest. Diverse onderdelen van de woning zijn nog aanwezig.



Overige gebouwen en bouwwerken

De garage uit omstreeks 1962, de mest silo, geplaatst in 1981, en de nieuwe, vrijstaande bijschuur vallen buiten de bescherming van rijkswege wegens te geringe ouderdom en te weinig architectonische kwaliteit.

Waardering

Dwarshuisboerderij van algemeen architectuur- en cultuurhistorisch belang:

- als voorbeeld van een Oldambtster dwarshuisboerderij op het Hogeland uit het derde kwart van de negentiende eeuw in de provincie Groningen;
- vanwege de sobere, eclectische vormgeving en het materiaalgebruik;
- vanwege de tamelijk hoge mate van gaafheid van het exterieur;
- vanwege de beeldbepalende ligging in het landschap van het Winsumerdiep.



2.2

Toekomstige situatie

De plannen van de initiatiefnemer gaan uit van het in gebruik nemen van de boerderij als woning met daarbij enkele gastenkamers (bed and breakfast). Uitgangspunt hierbij is het respecteren en versterken van de architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten van het geheel. Daarom wordt de uitwendige hoofdvorm in principe niet aangepast. Omdat het pand een monument is, heeft het al een beschermde status.

Het voorhuis wordt gerenoveerd en vooralsnog als woning in gebruik genomen. Als tweede fase staat het renoveren van de hoofdschuur tot woning op het programma. Het voorhuis zal dan in gebruik worden genomen als gastenkamers (bed and breakfast).



Aan de was voor de bijschuur Bijschuur en voormalige woning

Ter voorkoming van onnodige sloop zal de aangebouwde bijschuur aan de noordzijde worden gerenoveerd/gerestaureerd en mogelijk dienst gaan doen als sauna of zwembad. Ook wordt rekening gehouden met het terugbrengen van de oorspronkelijke woonfunctie in de vorm van een zelfstandige woning (met een eigen voordeur, een eigen keuken en eigen sanitaire voorzieningen) ten behoeve van bijvoorbeeld ouders of kinderen.

Vanuit het voor de gemeente Winsum beschikbare woningcontingent wordt hiervoor ruimte gegeven. In de woningbouwverantwoording wordt deze tweede woning meegenomen.

De jongere losstaande schuren aan de noordzijde zullen worden afgebroken. De garage aan de zuidzijde van de hoofdschuur zal voorlopig worden gehandhaafd.

Verkeer en parkeren

De verkeer aantrekkende werking van de nieuwe functies is beperkt. In de huidige situatie (veehouderij) wordt over het algemeen rekening gehouden met een aantal verkeersbewegingen van 19 ritten per dag inclusief vrachtverkeer en personenverkeer. In de beoogde situatie kan het aantal verkeersbewegingen op basis van de CROW-normcijfers worden geschat op maximaal 20 ritten per dag. Hiervan zijn er 7 voor de beide woningen afzonderlijk en 5 voor de beide boerderijkamers. Ten opzichte van het huidige gebruik (agrarische bedrijf) neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe. Wel vermindert het aandeel vrachtverkeer aanzienlijk.

Wat betreft het parkeren zal voor de benodigde circa 6 parkeerplaatsen de huidige verharde ruimte op het achtererf worden gebruikt. Daarnaast is er nog een bestaande garage met twee parkeerplaatsen.

Erfinrichting

In het plangebied zal daarnaast aandacht worden geschonken aan de erfinrichting en erfbeplanting. Er wordt een ontwerp gemaakt voor de inrichting van het totale terrein waarbij de oorspronkelijke erfbeplanting en kenmerken de erfinrichting voorzover mogelijk als uitgangspunt wordt genomen.

3.1

Provinciaal beleid

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP) is op 17 juni 2009 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De Omgevingsverordening is met ingang van 22 december 2009 in werking getreden. De hoofddoelstelling van het omgevingsplan is: voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën (duurzame ontwikkeling).

PROVINCIAAL OMGEVINGS-
PLAN

De provincie Groningen wil zorgvuldig omgaan met woningbouw in het buitengebied. Om aantasting van het landschap te voorkomen, staat de provincie Groningen terughoudend tegenover nieuwe woonfuncties. In het buitengebied verliezen gebouwen hun oorspronkelijke functie, zoals boerderijen met bijbehorende schuren. De provincie Groningen biedt de mogelijkheid om deze gebouwen te gebruiken voor andere activiteiten en wil hiermee bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid van het platteland, aan de handhaving van het cultureel erfgoed en aan de kwaliteit van het landschap. Afgezien van geringe aanpassingen moeten deze activiteiten binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden.

De Omgevingsverordening geeft op basis van artikel 4.27 'niet agrarisch grondgebruik' een aantal voorwaarden voor het hergebruik of verbouw van bestaande vrijkomende gebouwen:

- a. de woonfunctie wordt beperkt tot het hoofdgebouw;
- b. de verbouw vindt uitsluitend inpandig plaats;
- c. de ten tijde van de vaststelling van het plan bestaande maatvoering, die bepaald wordt door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, blijft gehandhaafd behoudens geringe uitwendige aanpassingen;
- d. de sloop van monumentale gebouwen wordt zoveel mogelijk voorkomen;
- e. de bedrijvigheid wordt beperkt tot de milieucategorieën 1 en 2, alsmede behorend tot categorie 3 voorzover naar aard en invloed op de omgeving met categorieën 1 en 2 gelijk te stellen bedrijvigheid, van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Detailhandel wordt beperkt tot het aanbieden en verkopen van streekeigen producten op een vloeroppervlakte van maximaal 60 m²;
- f. de opslag van materialen of goederen op het erf anders dan ter verwezenlijking van de bestemming wordt uitgesloten.

De woonfunctie blijft beperkt tot het hoofdgebouw. De verbouwing vindt uitsluitend inpandig plaats, met uitzondering van een eventuele inkeping in het dakvlak. De (overige) bestaande maatvoeringen worden gehandhaafd. In het bestemmingsplan is een bouwvlak en zijn maatvoeringsvlakken aangegeven, waarmee handhaving van de bestaande maatvoering wordt gewaarborgd. Met de nieuwe bestemming wordt leegstand (en daarmee verval) voorkomen en zal er uiteraard geen sprake zijn van sloop. De 'bedrijvigheid' bestaat uit bed and breakfast en valt binnen de provinciale milieuvoorwaarden.

De opslag van materialen of goederen op het erf zal alleen betrekking hebben op verwezenlijking van de bestemming.

Het plan voldoet daarmee aan het provinciaal beleid.

3.2

Gemeentelijk beleid

BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED WINSUM

Er wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan Buitengebied Winsum. Het bestemmingsplan Buitengebied Winsum is momenteel een conceptbestemmingsplan. In het conceptbestemmingsplan is een bepaling opgenomen dat de agrarische bestemming kan worden gewijzigd in andere bestemmingen. Deze bepaling is opgenomen vanwege de terugloop van het aantal agrarische bedrijfsgebouwen.

De ontwikkelingen in het plangebied voldoen aan het gemeentelijk beleid.

4.1**Wegverkeerslawai**

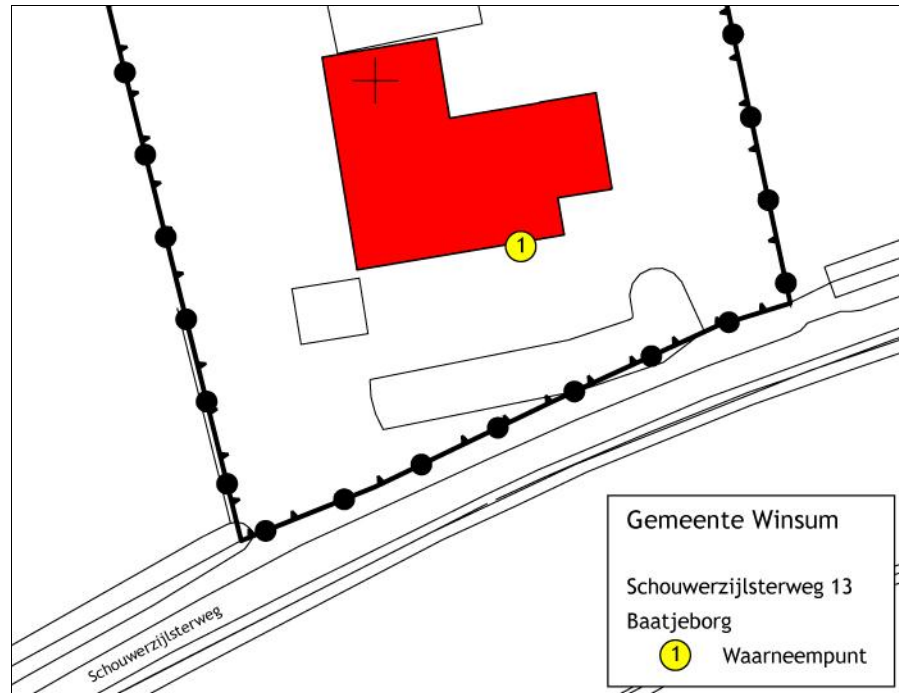
Het bestemmingsplan biedt onder andere de mogelijkheid tot het realiseren van een woning en gastenkamers. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of de betreffende woning moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. De overige functies die het plan mogelijk maakt, zijn eveneens geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder.

WET GELUIDHINDER

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen, die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 m. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De langs de onderhavige locatie gelegen Schouwerzijlsterweg kent formeel een snelheidslimiet van 80 km/uur. Voor de Wet geluidhinder is deze weg van belang, omdat de boerderij binnen de zone van deze weg ligt (zie navolgende afbeelding).

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling dient daarom een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.



NORMEN Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'buitenstedelijk' gebied een hogere waarde tot maximaal 53 dB vaststellen.

VERKEERSINTENSITEITEN EN BEREKENINGEN Van de Schouwerzijlsterweg is de verkeersintensiteit bekend, namelijk 950 mvt/etmaal (2010). Er is berekend bij welke verkeersintensiteit de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aan de gevel van de te realiseren woning wordt overschreden. De berekening is uitgevoerd onder vrijeveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met eventuele afscherming tussen de te realiseren woning en de Schouwerzijlsterweg. Berekend is dat de geluidsbelasting van 48 dB op de gevel van de woning wordt overschreden bij een verkeersintensiteit van meer dan 1.250 mvt/etmaal. Het rekenblad is in de bijlagen opgenomen (bijlage 1).

CONCLUSIE Gelet op de huidige verkeersintensiteit (950 mvt/etmaal, telgegevens 2010), de ongeschikte verkeersfunctie van Schouwerzijlsterweg: ontsluiting van aanliggende agrarische percelen en woningen en de ontwikkeling van de be-

kende verkeersintensiteiten van omliggende wegen ligt het niet in de lijn der verwachting dat deze verkeersintensiteit van 1.250 mvt/etmaal binnen 10 jaar wordt overschreden. Aan de eisen van de Wet geluidhinder wordt derhalve voldaan.

4.2

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Het plan maakt het voornemen mogelijk de agrarische functie van het perceel te wijzigen in een woonfunctie met daarbij bed-and-breakfastfaciliteiten. Dit houdt in dat het aantal autoritten ten gevolge van dit plan niet of nauwelijks toeneemt en daarmee de luchtkwaliteit niet afneemt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

BESTEMMINGSPLAN

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden gezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

GROOTSCHALIGE CONCENTRATIEKAARTEN

Daartoe is gebruikgemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2011. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. Deze kaarten hebben een juridisch-formele status.

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de volgende achtergrondniveaus zijn gemeten en worden verwacht voor NO₂ en PM₁₀.

Achtergrondniveaus luchtkwaliteit plangebied

Stof	2010	2015	2020
PM ₁₀	20.2 µg/m ³	19.2 µg/m ³	18.2 µg/m ³
NO ₂	9.4 µg/m ³	9.7 µg/m ³	8.2 µg/m ³

Uit de gemeten en berekende achtergrondconcentraties blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen van 40 µg/m³ (zullen) blijven.

CONCLUSIE Het project draagt niet bij aan een wezenlijke verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast zijn de achtergrondniveaus van de luchtkwaliteit zodanig dat de normen voor een goed woonklimaat niet worden overschreden. De Wet milieubeheer verzet zich wat betreft het onderdeel luchtkwaliteit niet tegen de uitvoering van het plan.

4.3

Milieu zoning

Milieu zoning zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieu zoning zijn opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieu zoning, editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

ONDERZOEK In een straal van circa 500 m rondom het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven gesitueerd, welke mogelijk invloed hebben op het aspect milieu zoning. In het kader van de milieu zoning zijn er geen belemmeringen voor het voornemen.

4.4

Archeologie

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Vanwege de historische waarden van het plangebied is advies gevraagd aan Libau.

Libau heeft een archeologische bureauonderzoek uitgevoerd. In het bureauonderzoek is aangegeven dat het plangebied samenvalt met de zeventiende eeuwse Baatjeborg en als zodanig geregistreerd is op de Archeologische Monumentenkaart. Afhankelijk van de funderingswijze van de bestaande schuren (funderings sleuven of een bouwput) is archeologische begeleiding of een archeologische inspectie van de sloopwerkzaamheden onder maaiveld noodzakelijk. In het geval de schuren onderkelderd zijn of middels een bouwput zijn aangelegd, dient archeologische begeleiding van de sloopwerkzaamheden (onder maaiveld) plaats te vinden. Hiervoor is een Programma van Eisen benodigd. Indien de schuren gefundeerd zijn op stroken of stiepen kan worden volstaan met een archeologische inspectie tijdens of meteen na afloop van de sloopwerkzaamheden. Tijdens de inspectie wordt vastgesteld of er al dan niet archeologische resten aanwezig zijn. De uitbraaksleuven worden door middel van metaaldetectie onderzocht. Mochten bij de interne verbouwing van de boerderij bodemingrepen gaan plaatsvinden, zoals de aanleg of uitbreiding van een kelder, dan wordt geadviseerd om deze werkzaamheden te laten begeleiden door een archeoloog.

Indien in de toekomst de grachten om het terrein in ere worden hersteld, wordt geadviseerd om voorafgaand aan de werkzaamheden de exacte insteek, omvang en diepte van de grachten te bepalen door middel van een aantal boorraaien, uit te voeren door een archeologische marktpartij. Het uitgraven van de gracht dient vervolgens onder archeologische begeleiding plaats te vinden. Voor het uitvoeren van een archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) benodigd.

Om eventuele archeologische waarden te beschermen, is ervoor gekozen een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 op te nemen.

Het rapport¹ is in de bijlagen opgenomen (bijlage 2).

¹ Baatjeborg, Schouwerzijlsterweg 13 te Winsum, gemeente Winsum, Een Archeologisch Bureauonderzoek, Libau, 2 augustus 2011.

4.5

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 26 juli 2011 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.



Soortenbescherming

INVENTARISATIE

Het plangebied bestaat uit een monumentale boerderij met bijgebouwen en een royaal erf, gelegen op circa 1,5 km ten westen van Winsum. Het erf bestaat hoofdzakelijk uit gazon met enkele verspreide bomen als linde, esdoorn en wilg. Langs de rand van het erf staan onder meer essen en een lage singel met bosplantsoensoorten. Aan de zuidzijde van de boerderij staan enkele fruitbomen. Aan de noordkant ligt een schapenweide. De bebouwing bestaat uit een hoog woonhuis met aangebouwde schuur. Aan het woonhuis werd ten tijde van het veldbezoek onderhoud gepleegd. Behoudens het onderhoud zullen hier verder geen ingrijpende verbouwingswerkzaamheden plaatsvinden. De schuur is rietgedekt, aan de onderzijde overgaand in pannen of in kunststof golfplaten. Aan de noordzijde van de hoofdschuur is een kleinere bijschuur van circa 6 m hoog aangebouwd, met daarnaast een klein houten schuurtje. Ter plaatse van de hoofdschuur en de bijschuur zullen (interne) verbouwings-, dan wel sloopwerkzaamheden plaatsvinden.

Uit de opgevraagde informatie van Het Natuurloket² (kilometerhok 228-594, 25-7-2011) blijkt dat het kilometerhok waar het plangebied is gelegen, niet tot slecht is onderzocht op de meeste flora- en faunagroepen. Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Op het erf kunnen licht beschermde soorten amfibieën worden aangetroffen als bruine en groene kikker, en zoogdieren als huismuis, bosmuis en huisspitsmuis. Ook kunnen foeragerend op en rond het erf zwaarder beschermde vleermuizen voorkomen. Andere beschermde soorten worden in het plangebied niet verwacht. Ook zal het erf een functie als foerageergebied hebben voor broedvogels. Tevens kunnen sommige soorten in de erfbeplanting tot broeden komen (onder andere merel, houtduif en witte kwikstaart).

Gezien de gebruikte dakpannen en invliegmogelijkheden in de schuren is de bebouwing geschikt voor huismuis en kerkuil. De nestplaatsen van deze vogels zijn jaarrond beschermd. Er zijn ten tijde van het veldbezoek, uitgevoerd in het broedseizoen van deze soorten, geen sporen of exemplaren van huismuis of kerkuil waargenomen. Er kan dan ook van uit worden gegaan dat er in de bebouwing niet wordt gebroed door huismuis of kerkuil. Er bevinden zich in de kleine schuur wel enkele nesten van boerenzwaluw. Boerenzwaluw is alleen in het broedseizoen beschermd.

In de muren van de schuren bevinden zich geen gaten waar vleermuizen door naar binnen zouden kunnen vliegen. Aan de binnenkant van de schuren bevinden zich geen platen of dubbele wanden waarachter vleermuizen een verblijfplaats zouden kunnen hebben. Verblijfplaatsen van vleermuizen binnen de bebouwing is daarmee onwaarschijnlijk. Dit geldt niet voor het woonhuis, maar daar vinden geen verbouwings-, dan wel sloopwerkzaamheden plaats.

De aanwezige licht beschermde soorten (met name muizen en spitsmuizen) worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ten gevolge van de geplande ingrepen worden geen potentiële verblijfplaatsen (gebouwen/bomen) voor vleermuizen verstoord. Ook worden er geen belangrijke lijnvormige landschapselementen doorkruist. Door de ontwikkelingen zullen er geen negatieve effecten op vleermuizen optreden.

EFFECTEN

Ten aanzien van vogels dient gedurende de werkzaamheden rekening gehouden te worden met het broedseizoen: met betrekking tot broedvogels kan men er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als de werkzaamheden ruim voor het broedseizoen worden begonnen en continu voortduren. Als werkzaamheden

² Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het voormalige Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt. Aandachtspunt zijn hier de aanwezige nesten van boerenwaluw. De broedperiode voor deze soort loopt lang door. Indien met de broedperiode van vogels voldoende rekening wordt gehouden, is in het plangebied voor geen enkele vogelsoort de goede staat van instandhouding in het geding.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft het gebied Waddenzee op 11 km afstand. De Ecologische Hoofdstructuur begint meteen aan de overzijde van het Winsumerdiep op circa 50 m afstand: oeverlanden Winsumerdiep.

EFFECTEN

Deze beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een voldoende afstand van het plangebied. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het POP 3-beleid en het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte voor de Ecologische Hoofdstructuur. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat wanneer er bij de planning en werkzaamheden voldoende rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur uit te voeren. Het is aan het bevoegd gezag, het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen, om de visie ten aanzien van beschermde gebieden te bevestigen.

228-594	vaatplanten	mosen	korstmossen	paddesteelen	zoogdieren	vogels	amfibieën	reptielen	vissen	dagvlinders	macroschvlinders	microschvlinders	libellen	sprinkhanen en krekels	overige originele velden	saaiorganismen
Rode-lijstsoorten						3							1			
Fleetsoorten tabel 1					1		1									
Fleetsoorten tabel 2+3																
Fleetsoorten tabel 2+3																
Fleetsoorten tabel 2+3						14										
Het soorten bijlage II																
Het soorten bijlage IV																
aantal soorten	85	1	2		1	14	1			7	1		5	3	3	
volledigheid onderzoek	onbepaald	redelijk	slecht	niet	slecht	slecht/redelijk	slecht	niet	niet	redelijk	slecht	niet	slecht	slecht	onbepaald	niet
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

Opgave Het Natuurloket (kilometerhok 228-594, 25-7-2011)

4.6

Bodem

In het plangebied is een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het meest verdachte deel van het plangebied is de locatie van de voormalige gracht.

Het dempingsmateriaal van de gracht is in de bodemlaag 1,5 tot 2,0 m -mv op het noordelijke terreindeel licht tot sterk verontreinigd. Ook is in het grondwater van één peilbuis een sterk verhoogd gehalte aan zink aangetroffen.

Gezien het huidige gebruik van het perceel en het feit dat in de toplaag (contactzone) geen matig en/of sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond, bestaan er, volgens het onderzoeksbureau, geen belemmeringen of risico's voor het gebruik van het perceel.

Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat indien er ter plaatse van de gedempte watergang (noordelijke terreindeel) civiele werkzaamheden worden uitgevoerd of de functie van dit terreindeel wordt gewijzigd, procedures in het kader van de Wet bodembescherming van toepassing zijn met de daarbij behorende onderzoeken en (eventuele) saneringswerkzaamheden.

Bij het uitvoeren van de onderzoeken en (sanerende) maatregelen dient rekening te worden gehouden met de hiermee samenhangende kosten.

Het voornemen omvat de interne verbouwing van de boerderij en een functie-wijziging van het perceel. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Ook de gedempte gracht wordt niet opengemaakt. Daarmee is het bestemmingsplan op dit onderdeel uitvoerbaar.

Het rapport³ met de resultaten is in de bijlagen opgenomen (bijlage 3).

³ Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek Schouwerzijlsterweg 13 te Winsum, Klijn bodemonderzoek B.V., 2 augustus 2010.

4.7

Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke gevolgen het plan heeft voor de waterhuishouding. Op particulier terrein is primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater (wijziging in de Wet waterhuishouding sinds 1 januari 2008).

OPPERVLAKTE In de huidige situatie is er sprake van agrarische bedrijfsbebouwing. Het voorhuis, de aangebouwde schuur en de aangebouwde kleine bijschuur, gelegen aan de noordzijde, blijven gehandhaafd. Ook de wagenschuur/garage ten zuiden van het hoofdgebouw blijft vooralsnog gehandhaafd. Het te realiseren gastenverblijf wordt inpandig gerealiseerd. De aangebouwde schuren ten noorden van het hoofdgebouw worden gesloopt. De oppervlakte van de bebouwing in de toekomstige situatie neemt daarmee af ten opzichte van de huidige situatie. Tevens neemt de erfverharding in het plangebied niet toe.

OVERLEG WATERSCHAP De watertoets heeft op 20 juli 2011 plaatsgevonden door het invullen van de digitale watertoets. In de uitgangspuntennotitie die in de bijlagen is opgenomen (bijlage 4) is aangegeven hoe moet worden omgegaan met het hemelwater. Omdat alleen de functie van een bestaand gebouw verandert, worden er geen belemmeringen verwacht.

4.8

Externe veiligheid

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

INRICHTINGEN In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen (bron: Risicokaart Groningen).

TRANSPORT GEVAARLIJKE STOFFEN Zoals bij inrichtingen het Bevi voorwaarden stelt aan de omgang met externe veiligheid, zo zijn bij vervoer van gevaarlijke stoffen deze voorwaarden opgenomen de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De circulaire is een uitwerking van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Naar ver-

wachting wordt de circulaire in 2012 vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

Daarnaast heeft de provincie Groningen in het Provinciaal Basisnet Groningen (Gedeputeerde Staten, d.d. 20 april 2010), in relatie tot het Besluit transportroutes externe veiligheid, rond alle provinciale wegen haar provinciezones aangewezen. Voor rijkswegen (waaronder ook spoor- en vaarwegen) worden de uitgangspunten uit het landelijk basisnet gehanteerd.

In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen wegen (autowegen, waterwegen of spoorwegen) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Hierdoor treden geen beperkingen op voor de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

BUISLEIDINGEN

De risicokaart van de provincie geeft evenals risicovolle inrichtingen ook de ligging van de buisleidingen weer. Uit de kaart blijkt dat er geen risicovolle buisleidingen (die onder de werking van het Bevb vallen) in de omgeving van het plangebied liggen.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Het voorliggende plan betreft een particulier initiatief, waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van de kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt.

Voor de procedure zal een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten, waarmee eventuele planschadekosten voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Juridische vormgeving



6.1

Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Vanaf 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht. Dit betekent dat een aantal begrippen in de regels zijn gewijzigd. In het bestemmingsplan wordt nu bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk geworden, en een aanlegvergunning een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie beslissend.

6.2

Opzet van de regels

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
In hoofdstuk 1 zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen.
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen opgenomen die voorkomen in het plangebied.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
In dit hoofdstuk zijn een anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels opgenomen.
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

6.3

Bestemmingsregels

Het plangebied omvat één perceel dat bestemd is als Wonen.

In de regels is vastgelegd dat er maximaal twee woningen zijn toegestaan en dat de oppervlakte van elke woning, inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 300 m², dan wel de bestaande oppervlakte.

Het hoofdgebouw met de aangebouwde bijschuur is vanwege de monumentale status in een strak bouwvlak opgenomen. Verder is aangegeven dat de bestaande hoofdvorm van het hoofdgebouw en de bijgebouwen voor wat betreft goot- en bouwhoogte en dakhelling in hoofdzaak gehandhaafd moet blijven.

In de bebouwing is bij recht een bed and breakfast-mogelijkheid opgenomen. Deze is aangeduid als 'bed and breakfast'.

Voor de bestaande restanten van de huisgracht en bijbehorende erfbeplanting zijn bepalingen opgenomen voor het behoud van deze cultuurelementen.

Er zijn flexibiliteitsbepalingen opgenomen in de vorm van een afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en voor paardrijbakken.

Voor de bescherming van de archeologische waarden van het plangebied is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen. Archeologie 2 staat voor archeologisch waardevolle gebieden (niet-beschermd AMK-terreinen, wierden, borgen, boerderijplaatsen, ARCHIS-waarnemingen en de wemen).

Wat betreft de regeling van de archeologische waarden is aangesloten bij de Nota Archeologiebeleid Regio Noord-Groningen. Kern van dat beleid vormt de Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart. In het bij de beleidsadvieskaart behorende onderzoeksrapport zijn bestemmingsregels opgenomen, die in dit plan zijn overgenomen.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Het voorontwerpbestemmingsplan is voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden naar het Waterschap Noorderzijlvest, de VROM-Inspectie en de provincie Groningen. Van al deze instanties zijn reacties ontvangen. Deze brieven, waaruit de reacties blijken, zijn opgenomen in de bijlagen.

7.1

Overlegreacties

1. Reactie van het Waterschap (gedateerd 2 december 2011, ontvangen 5 december 2011)

Opmerking

Indiener geeft aan akkoord te gaan met het plan omdat alleen de functie van een bestaand gebouw verandert en er daarom geen belemmeringen worden verwacht.

Reactie

Wordt met instemming kennis van genomen.

2. Reactie van de provincie Groningen (gedateerd 9 december 2011, ontvangen 12 december 2011)

Opmerking

De provincie geeft aan het initiatief om deze fraaie boerderij en het bijbehorende erf weer een zinvolle bestemming te geven waardoor het duurzaam in stand gehouden kan worden te waarderen.

Reactie

Wordt met instemming kennis van genomen.

Opmerking

De provincie geeft aan dat de bouwregels niet toegesneden zijn op de bescherming van de bestaande karakteristieken van het pand in het geval van bijvoorbeeld een calamiteit. De bouwregels bieden ruimte om na een eventuele calamiteit het gebouw anders dan het bestaande weer op te bouwen. De vraag moet door de gemeente gesteld en beantwoord worden welke bebouwing men in zo'n geval wil terugzien op deze plek. Naar de mening van de provincie moet het dan in ieder geval om een bij de omgeving passende bebouwing gaan.

Reactie

Hoewel de Baatjeborg een rijksmonument is, is de Monumentenwet niet gedetailleerd wat betreft de eisen die in geval van calamiteiten aan de herbouw worden gesteld. De Monumentenwet kent geen herbouwplicht en in de wet zijn geen bepalingen opgenomen over de wijze waarop monumenten die geheel of gedeeltelijk verloren zijn gegaan, moeten worden herbouwd.

Ook het instrument bestemmingsplan zal een herbouw niet verplichtend kunnen regelen. In een dergelijk geval bieden de bouwregels van het bestemmingsplan slechts een raamwerk waar het gemeentelijke welstandsbeleid de architectonische aspecten benoemd.

In geval van herbouw/calamiteit zal aan de hand van de dan onstane situatie bekeken moeten worden wat de beste oplossing is voor nieuwbouw op die plek. De bebouwingscriteria uit de welstandsnota zullen daar in eerste instantie de leidraad bij vormen.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied C1 Wierdenlandschap Lauwersland van het Regionaal Welstandsplan Noord Groningen zoals dat door de gemeente Winsum voor het buitengebied van de gemeente wordt gehanteerd.

Teneinde de bestaande karakteristieke bouwkundige waarden van het monument te beschermen zijn de bouwregels meer toegespitst op de bestaande situatie. Dat is gebeurd door het opnemen van de bepaling dat de bestaande hoofdvorm in hoofdzaak moet worden gehandhaafd. Ook is in paragraaf 2.2 van de toelichting afbeeldingen van de huidige situatie toegevoegd.

Opmerking

Volgens de provincie bestaat er onduidelijkheid met betrekking tot het aantal woningen. Verzocht wordt het plan aan te passen aan de daadwerkelijke bedoelingen. In het geval van een zelfstandige wooneenheid dient deze mee genomen te worden in de woningbouwverantwoording.

Reactie

Het gaat inderdaad om twee zelfstandige wooneenheden met een eigen voordeur, een eigen keuken en eigen sanitaire voorzieningen.

Vanuit het voor de gemeente Winsum beschikbare woningcontingent wordt hiervoor ruimte gegeven. In de woningbouwverantwoording wordt deze tweede woning meegenomen. De toelichting (hoofdstuk 2.2) is op dit punt aangepast.

Opmerking

De provincie geeft aan een toelichting op de verkeer aantrekkende werking te missen in de toelichting en is van mening dat het parkeren op het achtererf dient te worden opgelost.

Reactie

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functies is beperkt. In de huidige situatie (veehouderij) wordt over het algemeen rekening gehouden met een aantal verkeersbewegingen van 19 ritten per dag inclusief vrachtverkeer en personenverkeer. In de beoogde situatie kan het aantal verkeersbewe-

gingen op basis van de CROW-normcijfers worden geschat op 20 ritten per dag. Hiervan zijn er zeven voor de beide woningen afzonderlijk en vijf voor de beide boerderijkamers. Ten opzichte van het huidige gebruik (agrarisch bedrijf) neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe. Wel vermindert het aandeel vrachtverkeer aanzienlijk.

Wat betreft het parkeren zal voor de benodigde zes parkeerplaatsen de huidige verharde ruimte op het achtererf worden gebruikt. Daarnaast is er nog een bestaande garage met twee plaatsen. In de toelichting (hoofdstuk 2.2) zal worden aangegeven dat het parkeren op het achtererf plaats zal vinden.

Opmerking

Volgens de provincie dient een bepaling ter bescherming van de nog bestaande delen van de gracht en de monumentale erfbeplanting te worden opgenomen.

Reactie

In de regels en op de verbeelding wordt hierin voorzien in een tweetal aanduidingen water en groen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunning voor respectievelijk het dempen van de gracht en het kappen van de bomenrij.

Opmerking

De provincie geeft aan dat de paardenbak goed in het landschap dient te worden ingepast en verwijst naar het project "paard en landschap".

Reactie

Momenteel zijn er geen plannen voor het realiseren van een paardrijbak. Van het project "paard en landschap" is kennisgenomen. In de regels (artikel 3.4.b) zal aan de criteria worden toegevoegd: "6. de paardrijbak goed in het landschap is ingepast".

Opmerking

De provincie geeft aan dat indien de grachten hersteld worden rekening gehouden dient te worden met de plaatselijk aanwezige ernstige bodemverontreiniging. Gewezen wordt op de procedures in het kader van de Wet bodembescherming en de daarmee gepaard gaande kosten voor onderzoek en sanering.

Reactie

In paragraaf 4.6 wordt toegevoegd dat bij graafwerkzaamheden ter plaatse van ernstig verontreinigde bodem procedures in het kader van de Wet bodembescherming van toepassing zijn met de daarbij behorende onderzoeken en saneringswerkzaamheden.

3. Reactie van de VROM-Inspectie, Den Haag (gedateerd 15 december 2011, e-mailbericht)

Opmerking

Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie

Wordt met instemming kennis van genomen.

7.2

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Baatjeborg, Schouwerzijlsterweg 13 Winsum heeft vanaf 1 februari tot en met 13 maart 2012 ter inzage gelegen op het gemeentehuis en via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op het bestemmingsplan zijn in deze periode geen zienswijzen gegeven.