

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
WELKOMBOERDERIJ ONSTAHEERD TE
SAUWERD**

**Ruimtelijke onderbouwing
Welkomboerderij Onstaheerd te Sauwerd**

Code 107703 / 06-03-12

GEMEENTE WINSUM 107703 / 06-03-12
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WELKOMBOERDERIJ ONSTAHEERD
TE SAUWERD

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
Aanleiding	1
1. 1. Ligging projectgebied	1
1. 2. Planologische regeling	2
1. 3. Leeswijzer	3
1. 4. Vaststelling bestemmingsplan	3
2. BELEIDSKADER	4
2. 1. Provinciaal beleid	4
2. 2. Gemeentelijk beleid	6
3. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	7
3. 1. Huidige situatie	7
3. 2. Ontwikkelingen	7
3. 3. Beschrijving van het initiatief	8
4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN	10
4. 1. Principe-beoordeling gemeente	10
4. 2. Programma	10
4. 3. Ruimtelijke opzet en gewenste beeldkwaliteit	14
4. 4. Landschappelijke inpassing	16
4. 5. Cultuurhistorische aspecten	17
5. OMGEVINGSASPECTEN	19
5. 1. Ecologie	19
5. 2. Archeologie	20
5. 3. Water	21
5. 4. Milieuzonering	22
5. 5. Bodem	23
5. 6. Geluid	23
5. 7. Lichthinder	24
5. 8. Luchtkwaliteit	25
5. 9. Externe veiligheid	25
5. 10. Verkeer en parkeren	26
6. JURIDISCHE VORMGEVING	27
7. UITVOERBAARHEID	28
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	28
7. 3. Grondexploitatie	28

1. INLEIDING

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing legt de basis voor een planologische regeling voor de uitbreiding en functieverruiming van de boerderij Onstaheerd aan de Singelweg 2 te Sauwerd. Tevens wordt een ruimtelijke onderbouwing gegeven voor een tweede agrarische bedrijfswoning ten behoeve van de Onstaheerd.

De bouwplannen van de initiatiefnemer passen niet binnen het vigerende bestemmingplan Buitengebied. In het nieuwe bestemmingsplan voor Sauwerd, zoals dat op 6 maart 2012 is vastgesteld, is rekening gehouden met de gewenste situatie.

De gemeente Winsum wil namelijk binnen planologische randvoorwaarden meewerken aan het initiatief. Aanvankelijk konden op grond van de *Wet ruimtelijke ordening* dit soort initiatieven op relatief vlote wijze worden geregeld met een zogenaamd projectbesluit.

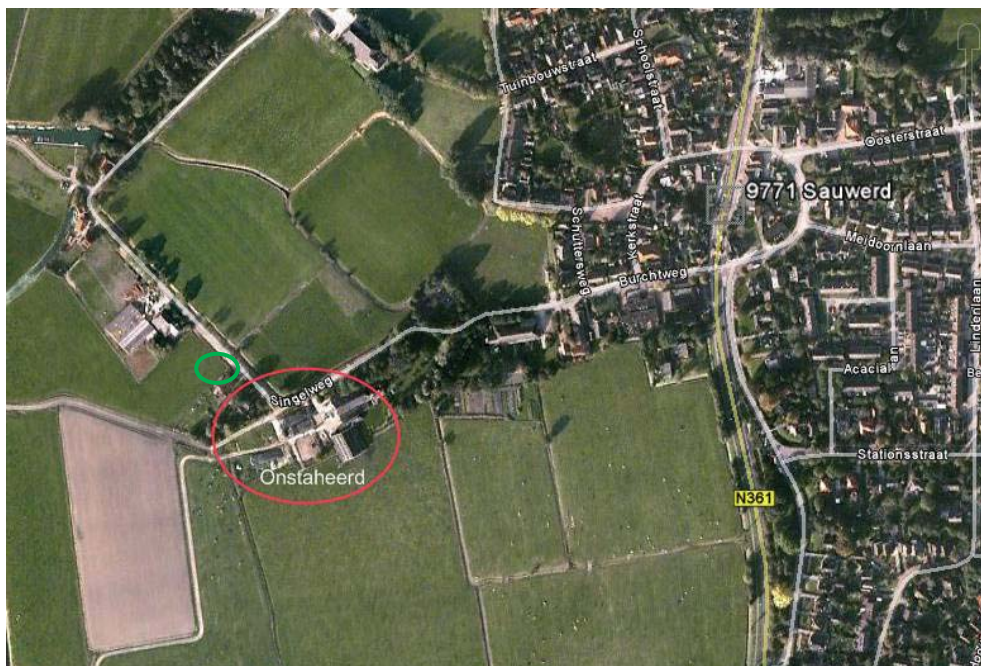
Nu met inwerkingtreding van de Wabo (*Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*) op 1 oktober 2010 het projectbesluit is komen te vervallen, kunnen bouwvergunningen, waaraan een gemeente medewerking wil verlenen, worden afgedaan met een omgevingsvergunning; dit vooruitlopend op een regeling in een bestemmingsplan.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivatie voor het bouwplan/de bouwplannen op het moment waarop deze als aanvraag om omgevingsvergunning wordt/worden behandeld. Daarnaast zal deze ruimtelijke onderbouwing worden verwerkt in het bestemmingsplan Sauwerd.

Met de ruimtelijke onderbouwing wordt inzicht geboden in de plannen en de wijze waarop deze in het gemeentelijk ruimtelijk beleid kunnen worden ingepast.

1. 1. Ligging projectgebied

Het projectgebied (bestaande uit enerzijds het agrarisch bouwperceel Singelweg 2 en anderzijds het perceel aan het westelijk deel van de Singelweg) is gelegen ten westen van de kern Sauwerd. De Onstaheerd ligt aan de zuidzijde van de Singelweg die rondom het voormalige borgterrein van de Onstaborg loopt. Aan de andere zijden wordt het plangebied geflankeerd door agrarisch gebied. In onderstaande figuur is de ligging van de Onstaheerd weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het agrarisch bedrijf (rood) en de locatie dienstwoning (groen) ten opzichte van Sauwerd

1. 2. Planologische regeling

Het projectgebied viel aanvankelijk nog onder het bestemmingsplan Buitengebied Winsum (1997). In dit bestemmingplan had het gebied een agrarische bestemming.

Inmiddels is het voorontwerp Bestemmingsplan Sauwerd (2010) in procedure gebracht en daarop volgend op 6 maart 2012 vastgesteld. Het projectgebied ligt binnen dat bestemmingsplan. Totdat het nieuwe bestemmingsplan van kracht is, geldt nog het Bestemmingsplan Buitengebied Adorp, aanpassing ex artikel 30 WRO (1998) als vigerend voor het projectgebied.

Vooruitlopend op het in werking treden van het bestemmingsplan Sauwerd is de voorgenomen ontwikkeling ook aan het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan getoetst. Een groot deel van het perceel van Onstaheerd heeft daarin de bestemming “Agrarisch – Cultuurgrond”. De boerderij en loopstal liggen binnen de bestemming “Agrarisch – Bedrijf”. Vanwege de huidige nevenactiviteiten is reeds de aanduiding ‘maatschappelijk’ op het bouwblok gelegd.

Op het moment dat de initiatieven met betrekking tot de Onstaheerd met een omgevingsvergunning zijn toegestaan (waarbij onderliggend document als ruimtelijke onderbouwing geldt), zullen ze worden verwerkt in de definitieve versie van het nieuwe bestemmingsplan Sauwerd.

Voor ontwikkelingen op langere termijn zal het bestemmingsplan Sauwerd (2012) het planologisch kader bieden.

Het bestemmingsplan is op de geaccordeerde plannen van de Onstaheerd afgestemd.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding zal in *hoofdstuk 2* kort ingegaan worden op de provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

In *hoofdstuk 3* wordt de huidige situatie beschreven en volgt een weergave van het initiatief. In *hoofdstuk 4* wordt het initiatief geplaatst binnen de gemeentelijke uitgangspunten en wordt de ruimtelijke opzet toegelicht.

In *hoofdstuk 5* vindt toetsing aan de relevante omgevingsaspecten, zoals archeologie, ecologie, water en externe veiligheid plaats. In *hoofdstuk 6* komt de juridische vormgeving aan de orde. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid wordt in *hoofdstuk 7* weergegeven.

1. 4. Vaststelling bestemmingsplan

De planologische regeling voor de Onstaheerd is meegenomen in het bestemmingsplan Sauwerd, zoals door de gemeenteraad bij besluit van 6 maart 2012 is vastgesteld. Daarbij is in afwijking van het eerdere initiatief besloten om de ruimte voor een tweede dienstwoning te bieden op het agrarisch bouwperceel en niet aan de Singelweg op een open perceel tussen de nummers 6 en 8.

Ook is rekening gehouden met een zo goed mogelijke landschappelijke inpassing van het bedrijf. Daarover is overleg met Libau gevoerd, gevolgd door een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer inzake een goede landschappelijke inpassing.

De navolgende tekst – opgezet als een ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling van de bedrijfsonderdelen - dient dan ook in de context van het daarop volgende raadsbesluit te worden gelezen.

2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op deze ruimtelijke onderbouwing. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling zijn vanuit het ruimtelijk beleid van het Rijk zijn geen specifieke zaken te noemen.

2. 1. Provinciaal beleid

Programma landelijk gebied Kansen benutten

In het provinciale beleidsdocument *Programma landelijk gebied* (27 september 2006) - bouwsteen voor het latere Provinciaal Omgevingsplan, POP-3 - wordt ingegaan op de ontwikkeling van de landbouw in Groningen. De provincie ziet kansen voor een duurzame bedrijfsvoering, mits er vanuit de landbouw wensen kenbaar worden gemaakt. Het is essentieel dat de provincie initiatieven van onder af wil ondersteunen en ruimte geven. De uitbreiding van de bebouwing van de Onstaheerd ten behoeve van een welkomboerderij is een goed voorbeeld van het combineren van de agrarische bedrijfsvoering met een maatschappelijke functie. Deze verbreding geeft een duurzaam perspectief voor de bedrijfsvoering van de Onstaheerd.

Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013

Provinciale Staten van Groningen hebben op 17 juni 2009 het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* (POP 2009-2013) vastgesteld. Dit plan is te beschouwen als een structuurvisie in de zin van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro). In de Wro is een cruciale rol weggelegd voor gemeenten om het ruimtelijk beleid van de provincie door middel van de vaststelling van onder andere bestemmingsplannen te realiseren. Voor zover de provincie het noodzakelijk vindt dat haar beleid juridisch bindend naar het gemeentelijk niveau doorwerkt, dient zij daartoe in beginsel gebruik te maken van proactieve sturingsinstrumenten, waaronder de provinciale ruimtelijke verordening. De provincie Groningen heeft daarvoor de *Omgevingsverordening Groningen-2009* vastgesteld.

De provincie biedt aan agrarische bedrijven de mogelijkheid om haar activiteiten uit te breiden met niet-agrarische activiteiten. Milieuvriendelijke productie, agrarisch natuurbeheer, biologische landbouw en het verbouwen van streekeigen producten worden in het POP met name genoemd. Vooral in gebieden met natuur- en landschapswaarden liggen mogelijkheden voor een productiewijze met aanvullende inkomsten uit nevenactiviteiten (verbrede landbouw). Hierbij geldt dat de landbouw hoofdactiviteit blijft. De nevenactiviteit moet niet tot versterking van het landschap leiden.

Op de wijze waarop daar in de situatie van de Onstaheerd vorm aan wordt gegeven, wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze onderbouwing.

Omgevingsverordening 2009

Ter uitvoering van het beleid uit het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* hebben Provinciale Staten eveneens op 17 juni 2009 een provinciale Omgevingsverordening vastgesteld.

Deze verordening bevat onder meer regels betreffende de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau. Dat betekent dat gemeenten zich bij het opstellen van (nieuwe) ruimtelijke plannen moeten houden aan de bij de provinciale verordening gestelde regels.

* *agrarische bouwpercelen*

In de Omgevingsverordening wordt aangegeven, dat agrarisch bouwpercelen niet mogen worden uitgebreid tot een omvang groter dan één respectievelijk twee hectare, afhankelijk van de landschappelijke ligging.

De Omgevingsverordening Groningen geeft aan dat in de gemeente Winsum agrarische bouwpercelen tot maximaal 2 hectare ¹ mogelijk zijn.

Als een bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van een agrarisch bouwperceel groter dan één hectare, bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop bij de situering, omvang en vormgeving van het agrarisch bouwperceel rekening is gehouden met een goede ruimtelijke inpassing. In hoofdstuk 4 wordt daarop teruggekomen.

Nevenactiviteiten moeten binnen dit perceel worden gerealiseerd en zijn ondergeschikt aan de agrarische hoofdactiviteit. Bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden moeten worden behouden.

* *tweede agrarische bedrijfswoning*

Volgens de Omgevingsverordening gaat de provincie zeer terughoudend om met het toestaan van tweede agrarische bedrijfswoningen.

Zo zegt de *Omgevingsverordening* over de toelaatbaarheid van tweede agrarische bedrijfswoningen (artikel 4.24):

“ Indien de omvang van het bedrijf zodanig is, dat er sprake is van een structureel volwaardig tweepersoonsbedrijf en dat - gelet op de aard, omvang en continuïteit van het bedrijf - permanent toezicht noodzakelijk is, kan een bestemmingsplan voorzien in het oprichten van een tweede bedrijfswoning. “

Achtergrond is het voorkomen van situaties waarbij een oorspronkelijke agrarische dienstwoning op den duur zijn functie verliest. Dat kan ook beperkend werken op het functioneren van het agrarisch bedrijf. Het toestaan van een tweede agrarische bedrijfswoning vraagt een bedrijfsvoering waarbij ten minste twee personen hun hoofdinkomen uit het bedrijf halen. Ook ruimtelijke motieven - tegengaan van verstening in het buitengebied - is een overweging om voorzichtig om te gaan met het toestaan van tweede agrarische bedrijfswoningen. Indien uit een bedrijfsplan de noodzaak van een extra bedrijfswoning blijkt, is het beginsel dat deze op het agrarische bouwperceel zelf word gebouwd vanuit de directe relatie met het bedrijf.

In onderstaande ruimtelijke onderbouwing wordt vanuit het getoonde initiatief aangegeven waarom een tweede dienstwoning noodzakelijk is.

¹) Overigens geldt een uitzondering voor bedrijven in het nationaal landschap Middag-Humsterland, maar dat is hier niet aan de orde.

2. 2. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Winsum 2020

De Toekomstvisie ("Schatkamer van het Noorden") voor de gemeente Winsum is door de gemeenteraad in juni 2003 vastgesteld. In dit visiedocument is een integrale toekomstvisie voor de komende 20 jaar vastgelegd. Met betrekking tot het buitengebied wordt gesteld dat de (ruimtelijke) kwaliteit van de gemeente moet worden behouden en daar waar dat nodig en mogelijk is, deze zal worden versterkt. Het betreft hier de open ruimte, het gevarieerde landschap en de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Doel is niet alleen het behouden ("conserveren") van landschap en buitengebied, maar ook versterking: weg met lelijke stallen, schuren en silo's. Verder is het zaak om ingepast in het landschap te bouwen en daarbij te denken in termen wat wél kan. Deze algemeen geformuleerde uitgangspunten dienen in concrete ruimtelijke plannen te worden vertaald.

Bestemmingsplannen Sauwerd en Buitengebied

Voor zowel de dorpskern Sauwerd, als voor het omliggende buitengebied zijn nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld c.q. in voorbereiding. Deze zullen in hun onderlinge begrenzing op elkaar worden afgestemd. De beide plannen zijn primair bedoeld om tot een actualisering van de regelgeving te komen; daarnaast worden perceels- dan wel locatiegebonden ontwikkelingen gegeven. De Singelweg met de daaraan gelegen bebouwing, is in het bestemmingsplan voor het dorp Sauwerd (2012) opgenomen.

3. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

3. 1. Huidige situatie

De Onstaheerd is een boerderij gevestigd aan de Singelweg aan de westzijde van de dorpskern van Sauwerd. Sinds jaar en dag wordt op de boerderij een agrarisch bedrijf uitgeoefend.

De Onstaheerd heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld van een akkerbouwbedrijf naar een gemengd (biologisch) bedrijf (melkveehouderij). Het melkveebedrijf is inmiddels afgestoten. Op dit moment worden er op het bedrijf vleeskoeien gehouden. Het vlees wordt verkocht aan restaurants in de omgeving en -via de boerderijwinkel- aan particulieren.

Daarnaast wordt er een educatief programma aangeboden waarin wordt uitgelegd wat er op en rond een boerderij gebeurt. Het educatieve karakter van de Onstaheerd zal in de toekomst verder worden uitgebreid.

Naast het agrarisch bedrijf en het educatieve programma, heeft de Onstaheerd zich ontwikkeld tot een zogenaamde Welkomboerderij: personen die voor korte of langere tijd een dagbesteding nodig hebben, kunnen op de boerderij meewerken onder professionele begeleiding. Daarnaast vervult de boerderij een maatschappelijke functie door op themadagen en open dagen voorlichting te geven over het boerenbedrijf.

Sinds kort is de Onstaheerd aangewezen als een "reboundvoorziening": scholieren met gedragsproblemen kunnen hier tijdelijk worden opgevangen en begeleid. Voor behandeling van de lesstof is een professionele leerkracht aangesteld en er is begeleiding bij het praktijkwerk op de boerderij.

Ruimtelijk

In grote lijnen zijn de functies van de Welkomboerderij te verdelen in twee delen: een deel "Welkom" en een deel "Boerderij". Het eerste deel kan overigens niet zonder het tweede deel bestaan en is zonder meer nevenge-schikt aan de agrarische doelstelling van het bedrijf. Voor beide delen is uitbreiding en professionalisering noodzakelijk.

De bestaande bebouwing van de Onstaheerd bestaat uit een kop-halsrompboerderij met zijschuur en een loopstal. In het boerderijgedeelte worden de faciliteiten voor het gemengde bedrijf van veehouderij en akkerbouw gehuisvest. Het betreft de volgende voorzieningen:

- stalruimte voor vleesvee, schapen en kleinvee;
- paardenbox;
- opslag van voer en stro voor het vee;
- opslag van machines.

3. 2. Ontwikkelingen

Voor het boerderijgedeelte is een uitbreiding van het beheerscontract met het Groninger Landschap in ontwikkeling. Dat betekent dat de beheersgronden worden uitgebreid. Hierdoor wordt het noodzakelijk om de veestapel uit te breiden.

Ten behoeve van de uitbreiding van het concept van de welkomboerderij zullen de bestaande stallen worden heringedeeld en is een nieuwe stal nodig. De zijschuur wordt gereserveerd voor schapen en ander kleinvee dat gemakkelijk aanraakbaar is. De bestaande loopstal zal nodig blijven voor het vleesvee en als kraamkamer. De nieuwe potstal is nodig voor de uitbreiding van de kudde (mogelijk voor Groninger blaarkoppen). In deze open schuur moeten ook de machines worden ondergebracht en een deel van het stro.

Het welkomgedeelte bestaat op dit moment uit de volgende voorzieningen:

- ontvangst publiek/bezoekers;
- boerderijwinkel;
- educatie en rebound;
- opvang;
- werkplaats en praktijklokalen.

Ook voor deze voorzieningen is uitbreiding nodig. Er zijn daarvoor twee ontwikkelingen in gang gezet; er is sprake van uitbreiding van de contracten met de opleidingen waardoor meer ruimte is voor de reboundvoorziening. Daarnaast zijn alle bestaande ruimtes en voorzieningen, die momenteel in dat kader worden gebruikt, tijdelijk. Om aan de eisen die in de toekomst aan dergelijke voorzieningen worden gesteld te voldoen, is het nodig om een nieuw bijgebouw te realiseren waarin deze facilitaire voorzieningen gehuisvest kunnen worden.

3. 3. Beschrijving van het initiatief

* *agrarisch bedrijf*

Bij het bedrijf de Onstaheerd zijn plannen ontwikkeld om de functieverbreiding die er de afgelopen jaren is ontstaan, verder uit te bouwen en te professionaliseren.

De ondernemers op de Onstaheerd hebben hun visie neergelegd in een onderbouwing bij hun bedrijfsplan: *Ruimtelijke motivatie bij verzoek vooroverleg bouwplannen, Welkomboerderij Onstaheerd, Singel 2 te Sauwerd* (17-12-2009). In deze bedrijfsvisie wordt ingegaan op de historische ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, uitmondend in een situatie die sinds ruim twaalf jaar is gegroeid, namelijk die van een veehouderij op biologische grondslag met daarbij verkoop van streekeigen producten ("Reitdiepvlees") en ruimtes voor educatie en voorlichting over agrarische historie, landbouw en landschap in Noordwest-Groningen.

In de visie wordt verder een onderbouwing gegeven van de ontwikkelingswensen die het bedrijf heeft. Het gaat hier zowel om een uitbreiding voor het agrarisch bedrijf, als om realisering van nieuwbouw voor de "welkomfuncties". Voor de ontwikkeling van de rebound-voorziening op het bedrijf is recent een contract afgesloten met een tweetal onderwijsvoorzieningen. Het betreft een samenwerkingsverband tussen het AOC Terra, de Groene school, gevestigd te Winsum en het Hogeland College te Warffum.

In het volgende hoofdstuk wordt het gewenste programma meer kwantitatief weergegeven.

* *tweede agrarische bedrijfswoning*

Een tweede onderdeel van het initiatief betreft de bouw van een tweede dienstwoning bij de Welkomboerderij. In hoofdstuk 4.3. wordt op noodzaak en wenselijkheid van deze bedrijfswoning ingegaan.

* *planning*

Initiatiefnemer gaat van de volgende planning uit:

- in 2011 wordt als eerste fase voorzien in de procedure voor de realisering van het bijgebouw en de hooiberg. De omgevingsvergunning voor de eerste fase wordt aangevraagd;
- in 2013 wordt als vervolgfase de procedure gestart voor de potstal;
- in 2015 wordt voorzien in de realisering van de tweede dienstwoning.

In overleg tussen gemeente en initiatiefnemer zal nagegaan worden of de eerste fase kan worden ingepast in de vigerende regeling (bestemmingsplan 1998). Wanneer dit niet past, zal op basis van deze ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan kunnen worden afgeweken.

Daarna is voor de vervolgfases is een nieuwe planologische regeling nodig, waarbij deze ruimtelijke onderbouwing wederom als motivering zal dienen. De nieuwe ontwikkelingen in de vervolgfases (potstal en tweede dienstwoning) zijn in het bestemmingsplan Sauwerd (vastgesteld: 06-03-2012) planologisch mogelijk gemaakt.

4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

4. 1. Principe-beoordeling gemeente

De gemeente Winsum heeft zich positief opgesteld met betrekking tot het ingediende plan van de Onstaheerd; dit met in acht name van de te stellen voorwaarden vanuit planologie, landschap en milieu. Gemeentelijk is daarbij het volgende overwogen:

- met de Onstaheerd gaat het vanouds om een agrarische bedrijfsvestiging. Deze heeft zich in de loop van de decennia aan de eisen van de tijd aangepast en zich ontwikkeld tot een voorbeeld van plattelandsverbreiding. Een zodanige ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid dat - naast ontwikkelingsmogelijkheden voor grootschalige agrarische bedrijven - tevens ruimte wil bieden aan vormen van functieverbreiding;
- gelet op het toekomstperspectief voor de Onstaheerd met enerzijds een agrarische bedrijfsontwikkeling en anderzijds een verbreding naar daarmee samenhangende bedrijfsactiviteiten (educatie, agrarisch natuurbeheer en verkoop van streek-eigen producten) is het toestaan van een tweede agrarische bedrijfswoning aanvaardbaar (mits nut en noodzaak daarvan kunnen worden aangetoond). Daarbij is tevens de wenselijkheid overwogen van permanent toezicht en directe bereikbaarheid, wat een locatie in de directe nabijheid van de bedrijfsactiviteiten vraagt.
- de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen liggen in een landschappelijk bijzonder gebied aan de westzijde van Sauwerd, zoals dat gevormd wordt door de kenmerkende landschapsstructuur rond de voormalige Onstaborg. Daarmee dient rekening te worden gehouden;
- de ontwikkeling dient landschappelijk en uit oogpunt van milieu op goede wijze te worden ingepast;
- de ontsluiting naar het erf dient voldoende ruim te zijn en het parkeren dient op eigen erf te worden geconcentreerd.

Zoals uit de navolgende beschrijving blijkt/zal blijken, wordt voldoende met de ruimtelijke en landschappelijke randvoorwaarden rekening gehouden. De milieutechnische inpasbaarheid wordt zo nodig door middel van de voorwaarden in de omgevingsvergunning geregeld.

4. 2. Programma

4.2.1. De agrarische bedrijfsbebouwing

Het programma voor de verdere ontwikkeling van de Onstaheerd betreft:

- een uitbreiding ten behoeve van de grondgebonden agrarische bedrijfsfunctie; deze wordt voorzien in de vorm van een te bouwen open potstal van circa 820 m² ;

- een uitbreiding voor het Welkom-deel (het deel met de functies voor educatie, voorlichting en verkoop). Ten behoeve hiervan wordt voorzien in de bouw van een gebouw met een meervoudige functie van circa 260 m²;
- bijbehorende parkeervoorzieningen voor bezoekers;
- ruimte voor opslag van de oogst van agrarische producten;
- ruimte voor een open paardenbak;
- landschapsvoorzieningen voor een goede ruimtelijke inpassing.

Het agrarisch bouwperceel krijgt met realisering van de voorgenomen plannen een omvang van circa 1,2 ha. Binnen de oppervlakte van dat bouwperceel is tevens een aantal onbebouwde ruimtes meegenomen, maar zijn de kenmerkende open terreinen aan de voorzijde (appelhof, voorterrein huidige boerderij) niet meegerekend.

Ingeval van uitbreidingen van meer dan 1 ha geeft provinciale Omgevingsverordening dat een maatwerkbenadering moet worden gevolgd: aan de hand van een aantal criteria moeten nieuwe ontwikkelingen landschappelijk zo goed mogelijk worden ingepast. Uit paragraaf 4.3. blijkt hoe hiermee is omgegaan.

De provincie zegt in de Omgevingsverordening dat als een bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van een agrarisch bouwperceel groter dan één hectare, een gemeente in een plantoelichting inzicht dient te geven in de situering, omvang en vormgeving van het agrarisch bouwperceel. Daarbij moet rekening worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- afstand houden tot (andere) ruimtelijke elementen;
- de toereikendheid van de infrastructurele ontsluiting;
- een evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
- de inpasbaarheid van de erfinrichting in het landschapstype;
- de wenselijkheid om voor bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstal- en met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen op het bouwperceel c.q. het verlaten bouwperceel te saneren.

4.2.2. De tweede agrarische bedrijfswoning

Naast nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing maakt een tweede agrarische bedrijfswoning deel uit van het programma voor nieuwe bebouwing. De gewenste bebouwde oppervlakte hiervoor bedraagt 120-150 m².

* *beleidskader*

Het toestaan van een tweede bedrijfswoning bij agrarische bedrijven wordt in zowel het provinciale als het gemeentelijk beleid in beginsel terughoudend benaderd. Dat eerste blijkt uit het *Provinciaal omgevingsplan 2009-2013* en de *Omgevingsverordening provincie Groningen 2009*; het tweede blijkt uit het in voorbereiding zijnde nieuwe *Bestemmingsplan Buitengebied*. Zie ook hoofdstuk 2.1.

In de voorliggende situatie van de Onstaheerd gaat het om het onderbouwen van een tweetal aspecten: de noodzaak en wenselijkheid van de extra bedrijfswoning en de locatie. De locatieaspecten komen in de volgende paragraaf aan de orde.

** nut en noodzaak van een tweede agrarische bedrijfswoning*

Nut en noodzaak voor een tweede agrarische bedrijfswoning zijn in de situatie van de Onstaheerd ingegeven door het specifieke gegeven van meerdere activiteiten op één bedrijf. Deze onderbouwen de noodzaak van een tweede agrarische bedrijfswoning.

De Welkomboerderij stoelt op een tweetal onderdelen:

1. een gemengd agrarisch bedrijf dat bestaat uit:
 - een veehouderij, met Limousines die ingezet worden voor het beheer van het gebied van het Groninger Landschap en het leveren van het zogenaamde Reitdiep vlees;
 - akkerbouw voor ecologische producten;
 - agrarisch natuurbeheer en -onderhoud van het Reitdiepgebied van het Groninger landschap.
2. het zogenaamde ‘welkomgedeelte’ ten behoeve van:
 - een reboundvoorziening voor een tweetal (agrarische) scholen (Winsum en Warffum);
 - opvang van mensen die op het bedrijf willen werken;
 - natuureducatie en voor een boerderijwinkel;

De plannen van initiatiefnemers zijn erop gericht de functies in een geïntegreerde opzet uit te bouwen.

Ad 1. De agrarische bedrijfsvoering

Voor de (grondgebonden) agrarische bedrijfsvoering wordt zowel voorzien in het opschalen van de bedrijfsgrootte naar twee tot drie inkomens in combinatie met het verder professionaliseren van de bedrijfsvoering.

De bedrijfsomvang is nader geobjectiveerd door de activiteiten te duiden volgens de zogenaamde fte-typering.

De agrarische bedrijfsgrootte werd in het recente verleden weergegeven middels de hoeveelheid NGE's (Nederlandse Grootte Eenheid). Met deze norm is het mogelijk om een beoordeling te maken van de productieomvang van een heel bedrijf en zijn afzonderlijke productierichtingen. Ze is bedoeld voor landbouwkundig onderzoek en dan vooral voor de jaarlijkse LEI-tellingen onder de agrariërs. Een bedrijfsgrootte van meer dan 70 NGE wordt economisch levensvatbaar geacht. Bedrijven met een productieomvang groter dan 150 NGE kunnen als groot beschouwd worden.

Voor de thans aan de orde zijnde tweede agrarische bedrijfswoning wordt vanwege de arbeidsinzet gewerkt met fte als grootte-eenheid ('full time employment', de Engelse term voor wat ook wel een volwaardige arbeidskracht – VAK – wordt genoemd).

Voor de *toekomstige* situatie wordt een verdere uitbouw verwacht: er vindt een forse uitbreiding plaats door vergroting van het grasland met veestapel. Ten behoeve daarvan zal aanzienlijk meer grond van het Groninger Landschap worden beheerd dan tot nu toe het geval is.

Het bedrijf zal hierbij zijn veestapel *Limousines* omschakelen naar veestapel met blaarkoppen en dit bedrijfsgedeelte ook biologisch blijven beheren. Deze werkwijze is veel arbeidsintensiever dan een gangbaar bedrijf. Bovendien liggen de gronden in het Reitdiepgebied op aanzienlijke afstand van het bedrijf zelf, waarmee ze meer arbeidsintensief zijn dan in reguliere gevallen.

Ten behoeve van deze uitbreiding van agrarisch natuurbeheer wordt voorzien in een extra arbeidsbehoefte van 1,17 vak (fte), gelet op de veevoorzorging, het graslandbeheer en algemene werkzaamheden ²⁾.

Ad 2. Het 'welkomgedeelte'

Bij het welkomgedeelte gaat het om verschillende activiteiten die aan de agrarische sector zijn verbonden, maar niet onder de definitie van agrarisch bedrijf vallen.

Op de eerste plaats is de Onstaheerd aangesloten bij een 'rebound-project'. Daarover is een contract afgesloten met het AOC (Groene School) te Winsum en het Hogeland College te Warffum. Het contract, dat in 2007 is ingegaan, houdt in: het aanbieden van diensten van de Welkomboerderij aan beide onderwijsinstellingen. De jongeren worden in het kader van deze voorziening een 35-tal uren per week op de Onstaheerd begeleid. Daarnaast is er regelmatig en ad hoc overleg met de aangesloten scholen en ouders en is externe coördinatie noodzakelijk.

Het contract voor de reboundvoorziening heeft een langlopend karakter.

Op de tweede plaats is op de Onstaheerd een boerderijwinkel aanwezig die thans op een tweetal dagen in de week (vrijdag en zaterdag) gedurende acht uur geopend is. De Onstaheerd verkoopt streek-eigen producten.

Een verdere uitbreiding van de winkelopeningstijden ligt in het verschiet.

Resumerend:

- De huidige en toekomstige agrarische bedrijfsactiviteiten zijn te vertalen in een 1,7 volwaardige arbeidskracht (full time employment, fte)
- De reboundvoorziening op het bedrijf zijn te vertalen in 1,0 tot 1,2 fte;
- De boerderijwinkel is te vertalen in 0,3 tot 0,4 fte.

Gezamenlijk: 3 tot 3,4 fte op het bedrijf, er is met andere woorden aantoonbaar sprake van een meermansbedrijf.

Bovendien zijn de hier genoemde fte's nog exclusief de arbeid voor het educatieve gedeelte van Onstaheerd, zoals die noodzakelijk is voor open dagen, opvang van individuele personen en externe voorlichting, scholing en overleg.

²⁾ Deze arbeidsbehoefte is onderbouwd in het *Bedrijfsplan beheer van natuur met blaarkoppen in het Reitdiepgebied – Groningen 'melk uit natuur'*, Jan Buys Agro-Advies, maart 2011.

Op dit moment worden de twee bestaande arbeidskrachten aangevuld door overuren en door het inzetten van vrijwilligers.

4. 3. Ruimtelijke opzet en gewenste beeldkwaliteit

4.3.1. De agrarische bedrijfsbebouwing

De voorgenomen ontwikkeling van de agrarische bedrijfsbebouwing is ingepast op het aanwezige agrarische perceel aan de Singelweg. Er wordt ingezet op een compacte situering van de bebouwing. De nieuwe ontwikkeling is aan de oostzijde van de aanwezige agrarische bebouwing gesitueerd. Daarmee ontstaat een agrarisch bouwperceel van ruim 1,2 ha. De beeldbepalende boerderij blijft bij nadering vanuit de zijde van het dorp het zicht bepalen. Die boerderij staat in de lengterichting van de Singelweg. In de situering van de nieuwe bebouwing wordt aangesloten op het patroon van rooilijnen, zoals dat met de bestaande boerderijschuur wordt gevormd. De bebouwing zal bestaan uit de bestaande boerderij en de loopstal, aangevuld met de nieuwe potstal en het bijgebouw. Voor de veiligheid is het verbindende erf van dit ensemble onderverdeeld in de twee functies. Daarbij is rekening gehouden met looplijnen en rijlijnen op het erf en met de parkeergelegenheid. Het boerderijgedeelte ligt daarbij vooral aan de zuidkant van het erf en het welkomgedeelte aan de noordkant. De samenhang van de gebouwen is gerealiseerd in een ensemble rondom het oude erf met daarin als centraal element een open hooiberg. Het plan als geheel is compact en blijft binnen een bouwvlak van ruim 1 hectare. Meer in het bijzonder zijn een aantal ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd die in figuur 2 zijn weergegeven en die vervolgens worden toelicht.



Figuur 2. Ruimtelijke opzet Onstaheerd (Architectenbureau J.S.A.Buwalda, Sauwerd, 2009).

* *uitgangspunten ruimtelijke hoofdopzet*

Het ensemble van bouwwerken is zodanig opgesteld, dat het een agrarische uitstraling zal hebben en als compact geheel in het landschap wordt ingepast. De volgende uitgangspunten zijn bij het ontwerp gehanteerd:

- de noklijn van de bestaande loopstal staat haaks op de verlengde noklijnen van de oudere opstallen van de boerderij;
- die positie is leidend voor de positionering van de nieuwe potstal die parallel aan de bestaande loopstal zal worden gesitueerd. Hiermee ontstaat een ruimtelijke eenheid;
- vanwege de noodzakelijke lengte van deze nieuwe stal ontstaat de mogelijkheid om in het deel dat voorbij de bestaande loopstal ligt, een wolfseind (afgeschuinde deel aan de korte kant van een schilddak) te maken zodat de overgang naar die kant in het landschap ook organisch begeleid wordt;
- het nieuwe bijgebouw is ondergeschikt aan de twee nieuwe stallen;
- de noklijn van het bijgebouw ligt in het verlengde van de nieuwe potstal;
- ook ten opzichte van de boerderij blijft het een ondergeschikt bijgebouw, omdat het zich bevindt binnen het verlengde van het dakvlak en het profiel van de oude schuur.

4.3.2. De tweede agrarische bedrijfswoning

Algemeen principe is dat agrarische bedrijfsbebouwing, en daarmee ook agrarische bedrijfswoningen, geconcentreerd worden op agrarische bouwpercelen, zoals deze in een bestemmingsplan worden opgenomen.

In het eerdere initiatief zijn de mogelijkheden onderzocht om aansluitend op het bestaande kleinschalige patroon van lintbebouwing (tussen de panden met de huisnummers 6 en 8) een invulling met een dienstwoning mogelijk te maken.

Na overleg met de provincie is gebleken dat een dergelijke locatie niet inpasbaar is in het provinciale beleid. Bij raadsvaststelling van het bestemmingsplan Sauwerd is dan ook besloten om wel de planlogische ruimte voor een tweede bedrijfswoning te reserveren (gelet op de aangegeven omvang), maar deze mogelijk te maken op het bouwperceel.

In navolgende schets (figuur 3) is de landschappelijke inpassing, zoals opgesteld door Libau nader aangegeven. Daarin is weliswaar nog geen concrete locatie voor de tweede dienstwoning ingetekend, maar de ruimte daarvoor wordt wel gereserveerd.

In de overeenkomst met initiatiefnemer worden de afspraken over de landschappelijke hoofdstructuur vastgelegd.

De definitieve regeling voor de agrarische bebouwing van Onstaheerd is meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Sauwerd. Daarbij heeft een planologische borging plaatsgevonden van de functie als agrarische bedrijfswoning.

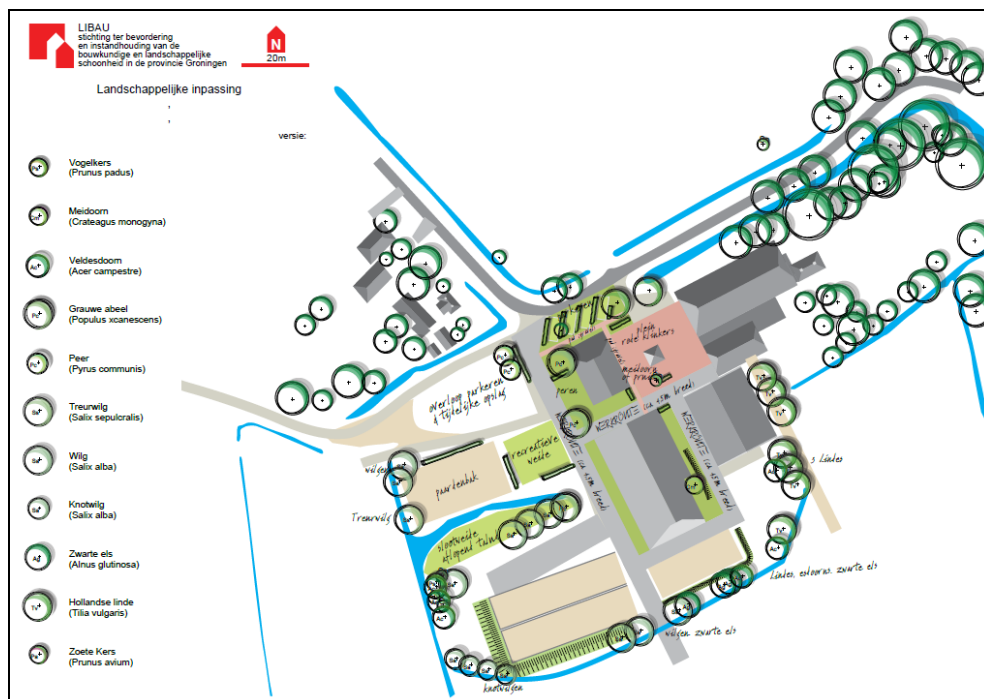
4. 4. Landschappelijke inpassing

4.4.1. De agrarische bedrijfsbebouwing

Bij de nieuwe ontwikkeling van de Onstaheerd wordt ingezet op een goede landschappelijke inpassing:

- de bestaande appelhof aan de voorzijde van de boerderij blijft in zijn landschappelijke begrenzing intact en daarmee het zicht op de karakteristieke boerderij;
- de aanwezige kavelscheidingen, met kavelsloten aan west- en oostzijde, blijven bestaan en worden verbonden door een nieuw aan te leggen sloot;
- de aanwezige boombeplanting langs de Singelweg en op het voorterein van de boerderij blijft intact;
- voor een goede landschappelijke inpassing wordt een nieuwe groenstructuur aangelegd met nieuwe boomsingels aan de zijden van het agrarisch bouwperceel die naar het omliggende buitengebied zijn gekeerd. Daarbij wordt de oostelijke boomsingel enigszins terugliggend aangelegd om daarmee het beeldbepalende zicht op het boeren erf te handhaven.

Voor de verbeelding van de landschappelijke inpassing: zie figuur 3.



Figuur 3. Landschappelijke inpassing Onstaheerd (Libau, 2011)

* *uitgangspunten aangaande de beeldkwaliteit*

In het licht van de *Welstandsnota Winsum* wordt ingezet op een passende beeldkwaliteit voor de nieuwbouw. In de geveldetailering volgt het bijgebouw de vormgeving van de hoofdboerderij. De nieuwe bijgebouwen sluiten aan bij het bestaande agrarische bedrijf.

Verder geldt aangaande materiaal- en kleurgebruik:

- dak: golfplaten, donker-grijs, met witte goten, als in de bestaande boerderij;
- gevels: rode baksteen, aansluitend op bestaande boerderij.

Het initiatief is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota en naar het oordeel van de welstandsc commissie niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

4.4.2. De tweede agrarische bedrijfswoning

Ook de tweede agrarische bedrijfswoning wordt goed in het landschap ingepast en zorgvuldig gesitueerd op het bouwperceel. Zie ook figuur 3.

* *uitgangspunten aangaande de beeldkwaliteit*

Verder geldt aangaande materiaal- en kleurgebruik:

- dak: dakpannen, donkergrijs, met witte goten, als in de bestaande boerderij;
- gevels: rode baksteen, aansluitend op bestaande boerderij; gepot - dekseld hout in kleur van de schuurdeuren bij de boerderij met wit geschilderde kozijnen en met deuren en ramen in lichter groen.

4. 5. Cultuurhistorische aspecten

De cultuurhistorische aspecten rondom de wierde aan de westzijde van Sauwerd blijken uit de kaart 'Landschapswaarden' van de Omgevingsverordening Groningen-2009. De kaart bij de verordening geeft het gebied van de eigenlijke wierde aan.

Daarnaast is het belang aangegeven van de bescherming van de openheid en van het zicht op en de herkenbaarheid van wierden en wierdedorpen.



Figuur 4. Fragment Sauwerd Omgevingsverordening Groningen-2009 (kaart 6a)

De voorgenomen ontwikkeling ligt buiten de wierde en maakt een tweetal perceelsgebonden ontwikkelingen mogelijk. De nieuwe agrarische bebouwing is zuidelijk van de bestaande bebouwing gesitueerd. Overigens is het zicht op de wierde vanuit westelijke richting nog het minst te ervaren vanwege het ontbreken van openbare wegen in dit gebied en de reeds aanwezige beplanting en bebouwing langs de Singelweg.

De nieuwe bebouwing van zowel de Onstaheerd als de tweede dienstwoning, doen geen afbreuk aan de bestaande cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle elementen in de omgeving. In het nieuwe bestemmingsplan Sauwerd (2012) zijn deze waardevolle elementen worden beschermd.

Meer algemeen zijn de cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen in het nieuwe bestemmingsplan Sauwerd beschermd.

5. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor het initiatief. Als uitgangspunt geldt dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit het omgevingsbeleid beschreven. Waar nodig wordt een onderscheid gemaakt tussen de locatie van het agrarisch bedrijf en van de tweede agrarische dienstwoning.

5. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van terreinen die onderdeel zijn van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het projectgebied ligt niet binnen de EHS. De dichtstbijzijnde gebieden die behoren tot de EHS liggen op ruim 1500 meter ten westen en ten oosten van Sauwerd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Leekstermeer-gebied en ligt veel verder weg (op ruim 12 kilometer afstand).

Het initiatief betreft een uitbreiding van de bebouwing bij een agrarisch bedrijf. Gezien de onderlinge afstanden wordt ervan uitgegaan dat het initiatief geen invloed op de gebiedsbescherming heeft en op dit punt uitvoerbaar is.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

De Onstaheerd met zijn omgeving is al lange tijd in gebruik als agrarisch gebied. Vanuit het huidige gebruik zijn geen beschermde flora- en fauna-soorten te verwachten. De te dempen sloot is tot nu toe onderdeel van het erf. Het nieuwe deel was tot nu toe weideland voor het vee en maakt geen onderdeel uit van een bijzondere biotoop. Voorts wordt waardevolle boombeplanting gehandhaafd en hoeft niet gesloopt te worden.

Samenvattend lijkt ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen het dan ook niet waarschijnlijk, dat er negatieve invloed op (beschermde) soorten zal optreden. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgmaatregelen die voortvloeien uit de *Flora- en faunawet*.

Gelet op het huidige gebruik worden geen (streng) beschermde soorten verwacht. Daarnaast bestaan er voldoende migratiemogelijkheden naar direct aangrenzende percelen.

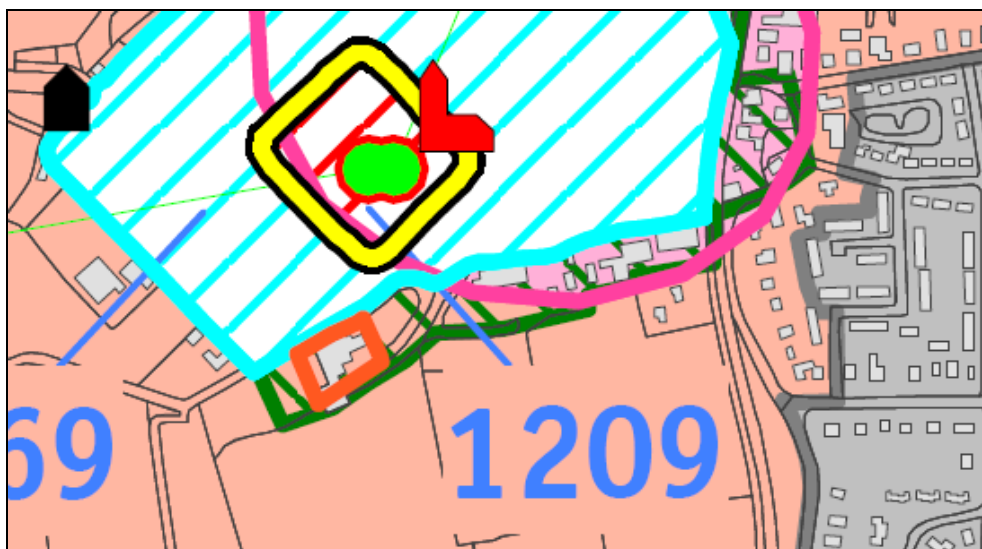
5. 2. Archeologie

Op grond van het *Verdrag van Malta* en de daaruit vloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg* moet bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen worden gekeken naar de archeologische waarden.

Het plangebied zelf is geen archeologisch monument noch een geregistreerd terrein van (zeer) hoge archeologische waarde. De *Archeologische Monumentenkaart* (AMK) Groningen 2001 laat dat zien. In dezelfde periode werd ook de IKAW opgesteld, de *Indicatieve Kaart Archeologisch Waarden*. Omdat toepassing van de IKAW in de praktijk niet voldoende werkte, hebben de gemeenten in de regio Noord de *Nota Archeologiebeleid* gemaakt³. Met de vaststelling van deze nota is de IKAW als toetsingskader komen te vervallen en is, totdat per gemeente een beleidsadvieskaart is uitgewerkt, een interimbeleid opgesteld.

In 2008 is de regionale archeologienota aangevuld met een gedetailleerde archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart (RAAP-rapport 1732). Deze kaart wordt als archeologisch toetsingskader in nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Winsum overgenomen.

Een relevant fragment van de regionale archeologiekaart is in figuur 5 opgenomen.



Figuur 5. Fragment regionale archeologienota Noord Groningen

Uit de beleidsadvieskaart blijkt dat er het gebied van zowel het agrarisch bedrijf als de tweede bedrijfswoning een hoge verwachtingswaarde geldt (de oranje aangegeven gebiedskleur). Deze aanduiding geldt overigens de hele omgeving. De donkergroene lijn geeft aan dat het gebied van de On-

³ Nota Archeologiebeleid regio Noord-Groningen, Bureau BAAC, Deventer, in opdracht van de regioraad Noord-Groningen.

staheerd is gelegen ten zuiden van het borgterrein in een historische kern. Hiervoor geldt de verplichting tot onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m². Om de historische boerderij van de Onstaheerd is een rood vlak aangegeven, waarmee een boerderijplaats wordt aangeduid. Bij ingrepen groter dan 15 m² is hier nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Voor realisering van het thans aan de orde zijnde plan voor het agrarisch bedrijf is nader archeologisch onderzoek echter niet noodzakelijk, omdat er geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd: voor de realisatie van de nieuwe gebouwen moet het gebied juist worden opgehoogd om hetzelfde niveau te bereiken als de aanwezige bebouwing. Diepe grondwerkzaamheden en daarmee verstoring van de bodem zijn daarmee niet aan de orde. Alleen voor de aanleg van een nieuwe sloot langs de rand van het perceel, die in het kader van landschappelijke inpassing zal worden aangelegd, is graven nodig. Mede afhankelijk van de ontgravingsdiepte zal door de gemeente archeologisch advies bij Libau Steunpunt worden ingewonnen.

5. 3. Water

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Het gaat daarbij zowel om de waterkwantiteit als de waterkwaliteit. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Noorderzijlvest.

Gevolgen voor de waterhuishouding

Het beoogde voornemen heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 5300 m²; (bebouwing, parkeerplaatsen, kuilvoerplaten, overige erfverharding). Daarnaast betekent de bouw van de tweede woning inclusief verharding een toename aan extra verharding van circa 200-250 m². Het waterschap Noorderzijlvest hanteert vanuit het waterkwantiteitsbeleid het uitgangspunt, dat een toename aan verharding van meer dan 750 m² gecompenseerd moet worden door de aanleg van waterberging. In dat geval moet circa 10% worden gecompenseerd door middel van waterberging. Dat dient primair op het eigen perceel plaats te vinden.

Genoemd percentage resulteert in de noodzaak van ten minste circa 550 m² aan waterberging. Voor deze benodigde waterberging wordt in belangrijke mate voorzien in de vorm van de aanleg van een extra sloot langs de zuidelijke perceelsrand van het bouwperceel. Deze krijgt een lengte van circa 175 m. Bij een breedte van circa 3 tot 4 m, resulteert dat in een oppervlakte van 525-700 m². Met deze opvang kan de benodigde watercompensatie worden gehaald, inclusief enige overmaat voor te dempen slootgedeelten op het bestaande erf. Overigens wordt de bestaande sloot slechts gedeeltelijk gedempt. Voor het blijvende deel wordt ten behoeve van een optimalisering van de mogelijkheden voor waterberging onderzocht of uitbreiding met een vijver kan worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de waterkwaliteit gaat het waterschap bij nieuwe plannen uit van de aanleg van een gescheiden stelsel, daar waar dit, gelet op de aard van de aaneengesloten verharde oppervlakten en mogelijke verontreiniging daarvan, verantwoord is. Ingeval van afkoppeling dient het omringende watersysteem over voldoende bergings- en afvoer capaciteit te beschikken. Van dit laatste is in de voorliggende situatie sprake.

Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt voorts dat het hemelwater zoveel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitloogbare (dak-)materialen worden gebruikt. Deze aspecten worden betrokken bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten.

Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen of boezemkades.

Watertoets

De gemeente zal de planvorming meenemen in het reguliere overleg dat zij heeft met waterschap Noorderzijlvest.

5. 4. Milieuzonering

Milieuplanologische inpassing

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol in het ruimtelijke orderingsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar geregeld door middel van milieuzonering.

Voor een goede milieuplanologische inpassing geeft de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009) richtlijnen. Het gaat hier overigens niet om harde afstandseisen, maar om richtafstanden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Volgens deze richtlijnen geldt bij een akkerbouwbedrijf een richtafstand van 30 m en bij een veehouderijbedrijf een richtafstand van 50 m. Daarnaast is in het initiatief nog sprake van een bezoekers- en educatieve functie, waarvoor een richtafstand 30 m kan worden aangehouden. Maximaal gaat het dus om een richtafstand van 50 m.

- *agrarisch bedrijf*

Vooraf wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling afzijdig van de dorpsbebouwing plaatsvindt. Wel is er sprake van enige verspreide bebouwing. De meest nabij gelegen woningen zijn die aan de Singelweg 4 en 6. Daarvan is de eerstgenoemde op circa 20 tot 30 m van het terrein het bouwperceel gelegen. Daarmee kan niet volledig aan de richtafstand worden voldaan, althans tot aan de agrarische functie.

Afwijking van de afstandsnormen in de concrete situatie is toegestaan, mits dat vanuit de lokale situatie is te motiveren.

In dat verband wordt opgemerkt dat de nieuwe bebouwing en de agrarische opslag op 50 m en meer van de woning aan de Singelweg is gelegen.

Bovendien gaat het in de concrete situatie niet om een regulier agrarisch bedrijf, zoals dat in de *Bedrijven en Milieuzonering* voor een gemiddelde situatie wordt aangehouden, maar om een bedrijf op biologische grondslag. De mogelijke milieuoverlast mag met het oog daarop lager worden ingeschat.

Milieutechnische aspecten agrarische bedrijvigheid

Voor relatief kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven is het *Besluit landbouw milieubeheer* van toepassing. Het bedrijf blijft binnen de kaders die vanuit dit besluit gelden. Wel zal tegelijk met het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een zogenaamde melding op grond van het hiervoor genoemde Besluit moeten worden gedaan.

5. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij bestemmingsplannen en projecten te wordenesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Volgens de gegevens op www.bodemloket.nl is de locatie onverdacht.

In het kader van de omgevingsvergunning komt in verband met de verblijfsfuncties in het complex een nader bodemonderzoek aan de orde. Gelet op de verwachting aangaande de bodem wordt een uitvoerbaar plan verwacht. Het voorgaande geldt eveneens bij de bouw van de tweede agrarische dienstwoning.

5. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg-, en industrielawaai. In het kader van de voorgenomen activiteit kan het geluid van het wegverkeer punt van aandacht zijn.

Het betreft hier de realisatie van een aantal nieuwe gebouwen. Daarvan kan het 'welkomgedeelte' met een zekere onderwijs- en opvangfunctie als een geluidgevoelige functie worden aangemerkt.

De Singelweg is de enige 'geluidbron' vanuit oogpunt van wegverkeer die voor de Onstaheerd van belang is. Deze weg heeft een zeer beperkte ver-

keersfunctie met deels een rondgaand karakter rond het terrein van de Onstaborg. Er is echter geen sprake van een doorgaande functie (de weg is doodlopend bij het agrarische bedrijf Singel 20 en is dus slechts aan een zijde met het dorp verbonden).

Er is dan ook alleen sprake van een functie voor bestemmingsverkeer en dan ook nog zeer minimaal. De Singelweg dient ter ontsluiting van enkele agrarische bedrijven en een gering aantal (<10) woningen.



Figuur 6. Singelweg ter hoogte van Onstaheerd

Bovendien wordt deze aan twee zijden met de dorpsbebouwing verbonden. De verkeersintensiteit zal iets toenemen door de functieverruiming van de Onstaheerd. Gelet op de geringe intensiteit worden geen problemen met de normstelling vanuit de *Wet geluidhinder* verwacht.

Datzelfde geldt voor de tweede agrarische bedrijfswoning dat aan deze zijde van Sauwerd wordt voorzien.

5. 7. Lichthinder

De provincie vraagt in de provinciale *Omgevingsverordening* bij ruimtelijke plannen onder meer in te gaan op het aspect 'lichthinder'. Het agrarisch bouwperceel, zoals thans aan de orde, wordt ter aanvulling op de bestaande beplanting voorzien van een afschermende singelbeplanting. Deze kan tevens bijdragen tot beperking van eventuele lichthinder. Daarnaast wordt niet voorzien in specifieke lichtbronnen, zoals een ligboxenstal of lichtmasten bij de paardenbak.

Verder zal omringende erfbeplanting voorzien in het weren van lichthinder naar het omliggende buitengebied.

5. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van de hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekende mate” ⁴⁾ bijdraagt aan de luchtverontreiniging of;
- een project is opgenomen in het NSL.

Het voorgenomen plan is kleinschalig waardoor de toename van de verkeersbewegingen die zullen ontstaan na uitbreiding van het bedrijf, niet noemenswaardig zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien de grenswaarden voor luchtkwaliteit naar verwachting niet worden overschreden, is er vanuit het omgevingsaspect ‘luchtkwaliteit’ geen belemmering voor de ontwikkeling.

5. 9. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Naast het Besluit Externe veiligheid Inrichtingen dient vanuit oogpunt van externe veiligheid getoetst te worden aan de *Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*, het (concept) *Besluit transportroutes externe veiligheid* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Het nieuwe bestemmingsplan voor Sauwerd maakt dergelijke inrichtingen ook voor de toekomst niet mogelijk.

Ook liggen er in de omgeving van het plangebied geen hoofdgasleidingen. Er vindt evenmin vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van de

⁴⁾ Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), Ministerie VROM, 9-11-2007.

Singelweg te Sauwerd plaats. Het plangebied ligt niet binnen een zone van 200 m van een transportroute.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen. Over het aspect "externe veiligheid" wordt in het kader van het bestemmingsplan Sauwerd nog advies ingewonnen van het Steunpunt Externe Veiligheid.

5. 10. Verkeer en parkeren

Met de uitbreiding van de activiteiten van de welkomboerderij zal het verkeer van en naar de Onstaheerd enigszins toenemen.

Met de uitbreiding van de bebouwing worden dan ook extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiertoe is een strook ten zuiden van de Singelweg gereserveerd. Binnen de gemeente Winsum geldt als uitgangspunt dat parkeervoorzieningen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

Aan deze eis wordt voldaan: het inrichtingsplan (figuur 2) geeft enkele van elkaar gescheiden parkeerlocaties aan: aan de noordkant van het perceel voor bezoekers, aan de noordoostkant van het perceel als parkeergelegenheid voor de oogst, terwijl privé-parkeren bij de boerderij zelf plaatsvindt. Op het bouwperceel zelf zal het verkeer zodanig worden geleid dat bezoekers en landbouwverkeer zo weinig mogelijk hinder van elkaar ondervinden.

Parkeren voor de tweede dienstwoning wordt op eigen erf voorzien.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

De totale gewenste ontwikkeling (eindbeeld zoals in deze ruimtelijke onderbouwing wordt geschetst) past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Tot dusver is nog geen concreet bouwplan ontwikkeld, maar wel een visie op de toekomstige opzet.

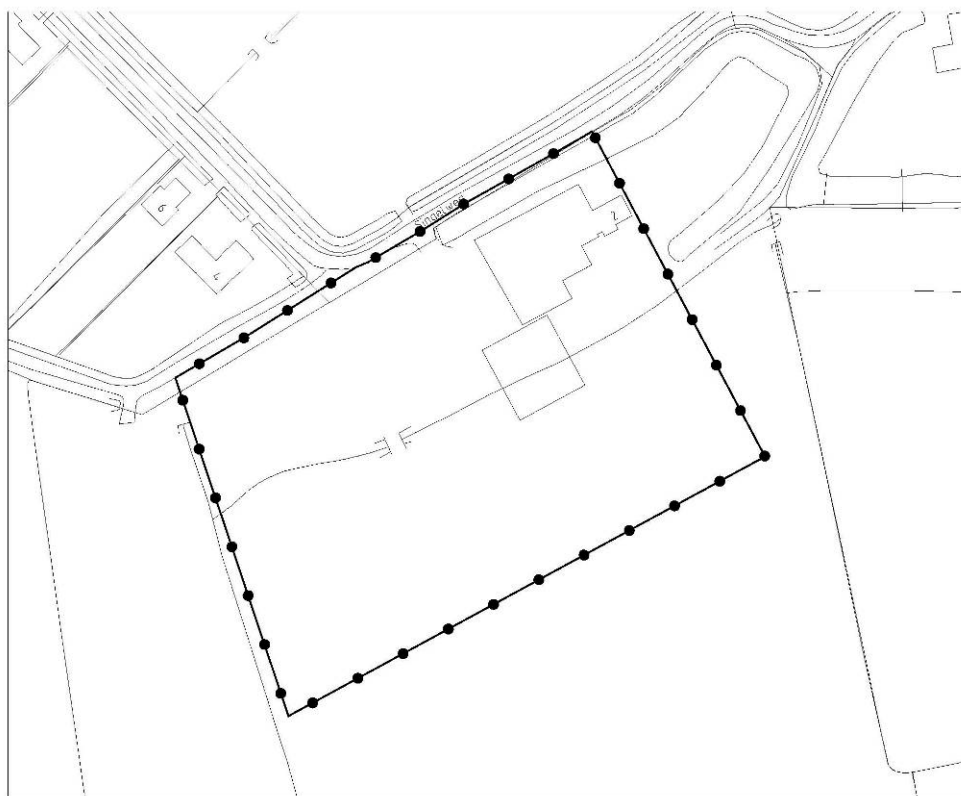
Voor de daadwerkelijke realisering is een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (*Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*) noodzakelijk om de ontwikkeling op korte termijn planologisch mogelijk te maken.

Door middel van een omgevingsvergunning wordt vervolgens de uitbreiding van de welkomboerderij mogelijk gemaakt.

De tweede dienstwoning wordt op iets langere termijn voorzien en is meegenomen in het bestemmingsplan Sauwerd (2012)

De te bouwen bouwwerken zijn opgenomen in het op 6 maart 2012 vastgestelde bestemmingsplan Sauwerd; daarin is het kader voor de verdere toekomst worden gegeven.

Het projectgebied is op onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 7. Ligging en begrenzing projectgebied, eerste fase

De voorliggende toelichting geeft een ruimtelijke onderbouwing voor de voorgenomen ontwikkeling, zowel voor de eerste fase als voor de ontwikkelingen op langere termijn, waarvoor het nieuwe bestemmingsplan Sauwerd het planologische kader biedt.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Welkomboerderij heeft een belangrijke maatschappelijke functie die met het hier aan de orde zijnde plan nog verder wordt uitgebouwd.

In de bedrijfsvisie die initiatiefnemers hebben gemaakt, is erop gewezen dat de Onstaheerd steeds een belangrijk plek heeft ingenomen in de samenleving van Sauwerd.

Daarnaast geldt de procedure voor de omgevingsvergunning, zoals in de Wabo is omschreven, met bijbehorende mogelijkheid voor indiening van zienswijzen. Vervolgens treedt de omgevingsvergunning in werking.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

De kosten die verband houden met het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen kosten. Het project is economisch uitvoerbaar.

7. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken. Verder hebben gemeenten hierdoor sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie aan derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten op een andere manier verzekerd zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

De uitbreiding van de boerderij Onstaheerd wordt niet beschouwd als een bouwplan volgens de Grondexploitatieregeling, waardoor in beginsel de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, niet geldt. Over (eventuele) gemeentelijke kosten zijn reeds vooraf voldoende afspraken met initiatiefnemers gemaakt.

===