

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

OLDAMBSTER BOERDERIJ LANGEWEG 2 NIEUWOLDA



Datum: 16-9-2019

Versie: 1.0



INHOUDSOPGAVE

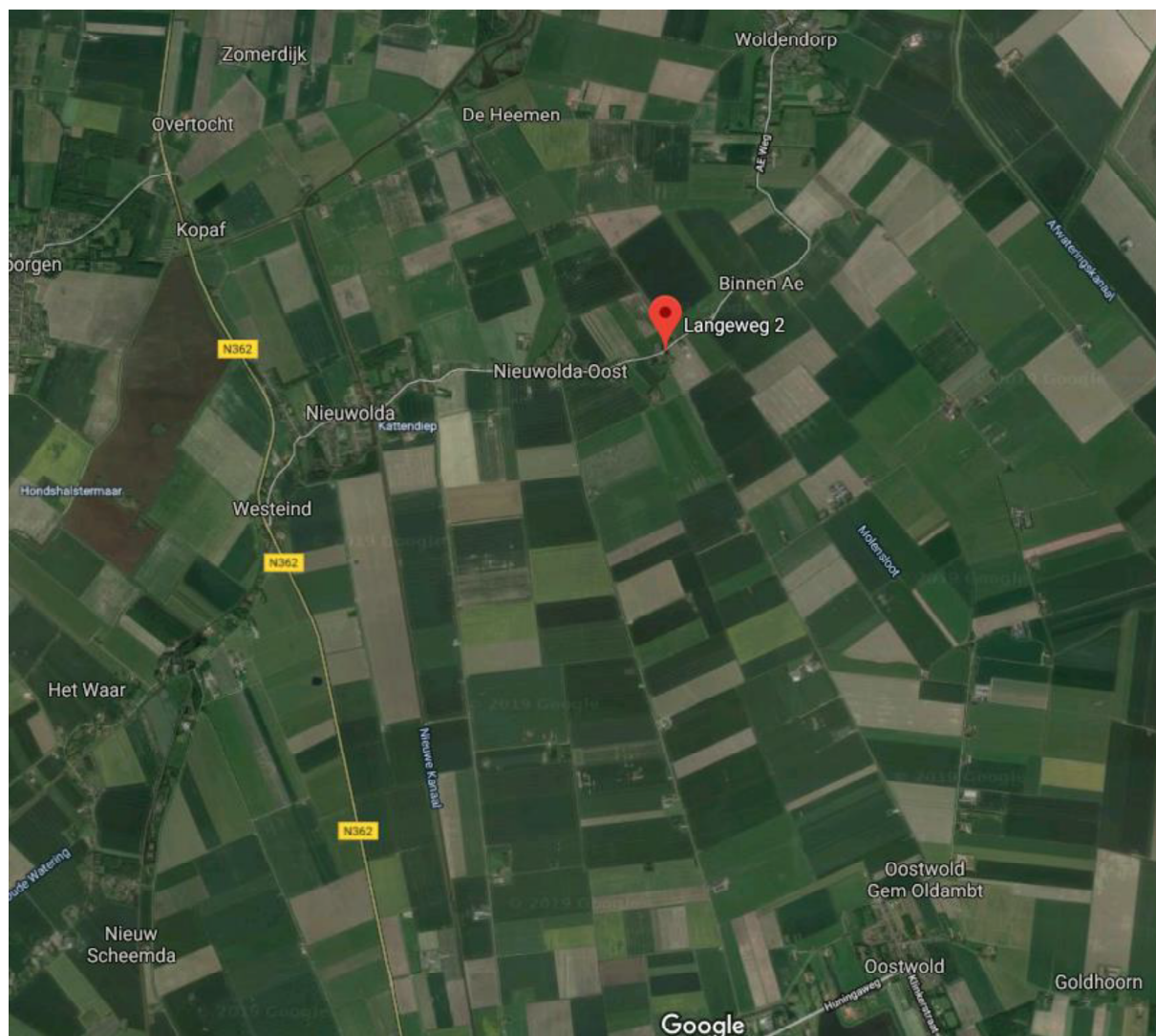
Inleiding	3
Beschrijving plangebied	4
Geschiedenis	4
Beschrijving van de boerderij	6
Uniciteit van de boerderij	10
Huidige situatie	11
Huidig gebruik	11
Huidig planologisch kader	11
Planvoornemen	13
Toekomstige situatie	13
Geschiktheid locatie	13
Bijdrage aan toeristische waarde, vestigingsklimaat en leefbaarheid	13
Beleid	15
Rijksbeleid	15
Provinciaal beleid	15
Gemeentelijk beleid	16
Planologische randvoorwaarden	17
Ecologie	17
Archeologie en cultuurhistorie	17
Water	18
Bodem	18
Lucht	18
Parkeren	19
Geluid	21
Geluid van buitenaf	21
Milieuzonering	22
Milieuhinder van omgeving op de boerderij	22
Milieuhinder van activiteiten boerderij op de omgeving	22
Externe veiligheid	22
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
Economische uitvoerbaarheid	23
Conclusie	24
Bijlagen:	
Watertoets	

INLEIDING

De voorgenomen ontwikkeling voor de boerderij aan de Langeweg 2 te Nieuwolda is niet mogelijk binnen de geldende planologische kaders. Er moet een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd worden. Ten behoeve daarvan moet gemotiveerd worden dat met de afwijking sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hier in.

BESCHRIJVING PLANGEBIED

Op een prachtige plek in het open landschap van het Oldambt staat een boerderij uit 1771 van het oudste Oldambster type. De boerderij ligt in het buurtschap Oosterwolderhamrik, bij de kruising van de Hoofdweg Oost met de Langeweg tussen Nieuwolda, Oostwold en Woldendorp (zie figuur 1). Het is een unieke boerderij omdat het de enige nog overgebleven boerderij is van dit type in zijn oorspronkelijke vorm en omdat het sinds de jaren dertig van de vorige eeuw niet meer bewoond is waardoor ook het interieur sindsdien nagenoeg onveranderd is gebleven.

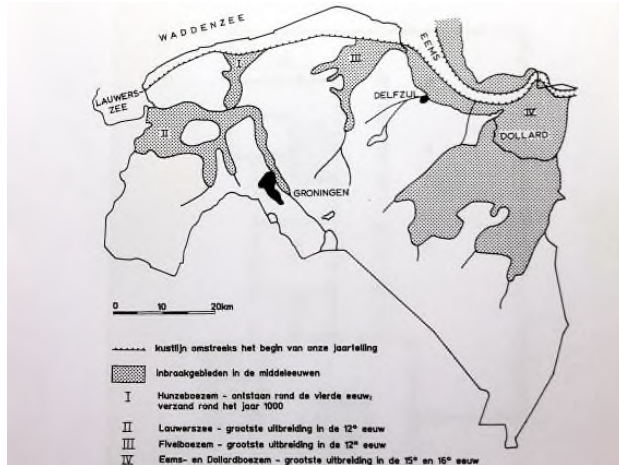


Figuur 1 De ligging van het plangebied te midden van de dorpen Nieuwolda, Woldendorp en Oostwold.

GESCHIEDENIS

De boerderij is gebouwd in een ingepolderd gedeelte van de Dollard. De Dollard ontstond rond 1350. Voordat het land door de Dollard werd verzwoegen, zouden er drieëndertig dorpen en vier kloosters hebben gelegen in het ondergelopen land. In eerste instantie liep het land ten oosten van Winschoten onder water. Om het tij te keren werd de hulp ingeroepen van het bestuur van Stad en Lande. In 1411 werd in Groningen overeengekomen dat de meer landinwaarts gelegen dorpen hulp moesten verlenen bij het versterken van de dijken langs de

Dollard. Deze hulp resulteerde uiteindelijk in het herstel van de dijk tussen Termunten en Finsterwolde. De toestand bleef echter kritiek. De in 1454 herstelde dijk begaf het weer in 1509. Hierdoor kreeg het water van de Dollard opnieuw vrij spel met als gevolg dat het grootste gedeelte van het Reiderland in de golven verdween. Tot aan Zuidbroek en Westerlee kwam het land onder water te staan. Een hoge zandrug waarop Finsterwolde, Beerta, Eexta, Scheemda en Winschoten waren gelegen, kwam als een schiereiland in de Dollard te liggen.

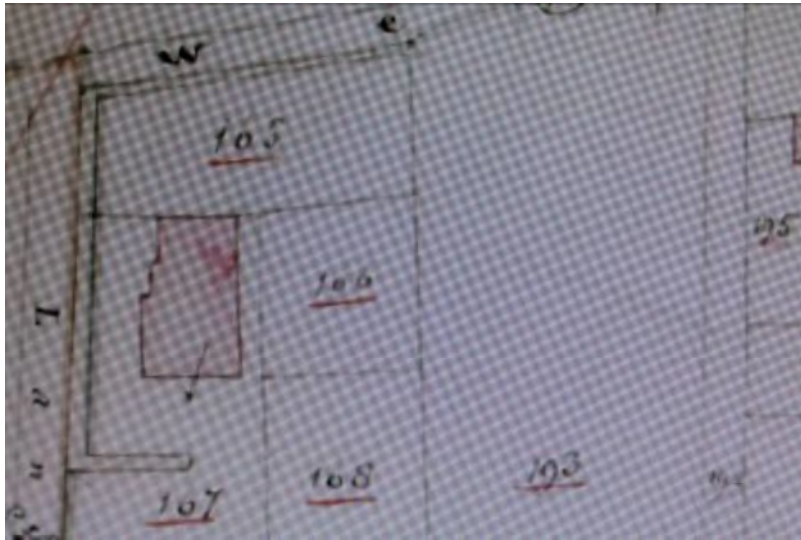


Figuur 2 Overzicht vroegere zeeboezems in de provincie Groningen

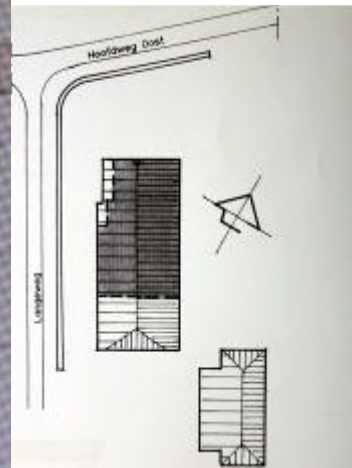
Het ondergelopen land was echter niet definitief verloren, want in de periode 1550 - 1924 konden grote delen van het verdwenen grondgebied weer worden ingepolderd. Nergens in ons land is in zoveel fasen het land herwonnen op de zee als in het Reiderland. Het ingepolderde land was erg vruchtbaar. Met name de akkerbouw bracht hierdoor grote welvaart in dit gebied. De monumentale boerderijen weerspiegelen de welvaart van weleer.

De boerderij is in het monumentenregister als volgt omschreven: "boerderij van het oudste Oldambster type met inrit aan de voorzijde, waarnaast kelder en woning met opkamer boven de kelder, alle vensters met zes ruiten. Bouwjaar 1771". Dit jaartal wordt aangetroffen in de balkankers in de achtergevel van de boerderij. Dit jaartal zou betrekking hebben op een verlenging van het bedrijfsgedeelte. Verondersteld werd dat het voorste gedeelte al rond 1700 zou zijn ontstaan. Bij een nadere bestudering van de beschikbare historische gegevens is het waarschijnlijker dat het oudste gedeelte van de boerderij inderdaad uit 1771 stamt.

Op het in 1823 getekende kadastrale minuutplan is de boerderij in zijn oorspronkelijke vorm zonder verlenging weergegeven. De boerderij had aanvankelijk aan de rechterzijde twee krimp en werd vermoedelijk rond 1850 verlengd, tegelijk met de verbouw van het woongedeelte. De bijgebouwde kapschuur is te dateren rond 1900.



Figuur 3 Kadastrale situatie gemeente Nieuwolda Sectie D2 nummer 167, genaamd Zomerdijk, in 1823 opgemeten door A.C. Meijer, landmeter van de eerste klasse



Figuur 4 Huidige situatie

BESCHRIJVING VAN DE BOERDERIJ

Het woongedeelte wordt al vijfentachtig jaar niet meer bewoond. Aanvankelijk was het de bedoeling om aan de voorzijde van de boerderij een nieuwe woning te bouwen. Omdat een woning van enige omvang te dicht op de Hoofdweg Oost zou komen te staan, werd besloten een vrijstaande woning aan de Langeweg tegenover de boerderij te bouwen. Dat werd de imposante villa Hoogheem uit 1881.

Het voordeel van de langdurige leegstand van de boerderij is dat als gevolg hiervan de inrichting van het oude interieur ongeschonden bewaard is gebleven. Doordat de boerderij de laatste vijfentachtig jaar niet meer werd bewoond, is het een van de weinige, zo niet het enige gaaf bewaard gebleven exemplaar uit die tijd in het Oldambt.



Figuur 5 Detail 18e eeuwse plafondbeschildering vroegere woonkamer

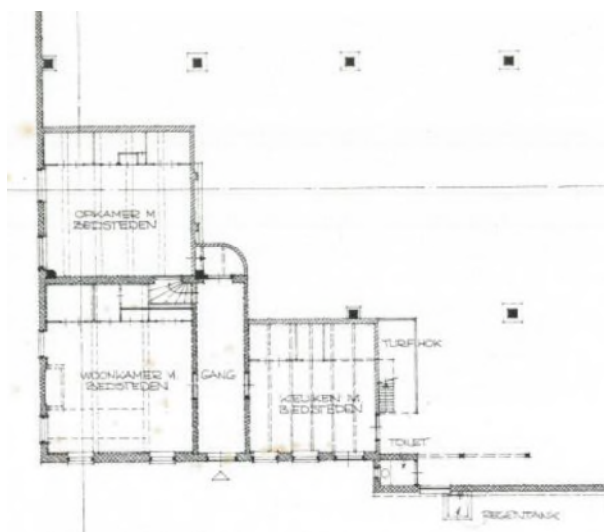


Figuur 6 18e eeuwse beschildering beddenwand vroegere woonkamer

De boerderij is opgemetseld in zo geheten rosinkels van het formaat $\pm 6.5 \times 12.5 \times 26$ cm. Het bovenste gedeelte van de topgevel is gemetseld in dunnere stenen, te weten $\pm 5.5 \times 12 \times 25$ cm. Mogelijk was de topgevel vroeger in hout uitgevoerd en is deze in baksteen opgemetseld op ongeveer hetzelfde moment dat de boerderij ingrijpend werd verbouwd. Het steenformaat van het rond 1850 verlengde gedeelte is $\pm 5.8 \times 11.5 \times 24$ cm.

De boerderij was in eerste instantie met name als akkerbouwbedrijf in gebruik. Op de brakke ingepolderde gronden kon aanvankelijk alleen maar koolzaad en spurrie worden verbouwd. De jaren daarna raakte de kleigrond van de Oostwolderhamrik geschikt voor de teelt van andere gewassen als tarwe en gerst. Aanvankelijk werd er vermoedelijk ook vee gehouden, maar na 1800 werd weer overgestapt op de verbouw van landbouwgewassen. Aan het begin van de vorige eeuw werd er op kleine schaal opnieuw veeteelt bedreven. De tegen de achtergevel ingerichte koestal duidt daar althans op. Er was stallingsruimte voor maximaal negen koeien.

Het woongedeelte is te betreden via twee ingangen aan de westzijde. Via de voorste toegangsdeur komt men in een ongeveer twee meter brede gang. Links van deze gang bevindt zich de woonkamer met daarin aangebracht een grote schouw en een vrij gaaf bewaard gebleven beddenwand.



Figuur 7 Plattegrond bestaande situatie woongedeelte



Figuur 8 Vervallen 19^e eeuwse schouw in de vroegere woonkeuken

De mooie kamer bevindt zich naast de woonkamer boven de kelder. Deze ruimte is te betreden via een ingang links achterin de gang. Op de beddenwand in deze opkamer zijn laat 18^e eeuwse ornamenten geschilderd boven de bedsteedeuren. Op het plafond in deze ruimte wordt een rankenbeschildering aangetroffen. Rechts van de gang bevindt zich een vroegere spoel- of bijkeukenruimte. Opvallend is dat in deze ruimte geen stookplaats wordt aangetroffen. Wel zijn er in dit vertrek bedsteden afgescheiden. Mogelijk waren deze bedsteden bestemd voor het dienstdoend personeel.



Figuur 9 Zijaanzicht kapschuur

Aan de achterzijde van het perceel is een grote open kapschuur bijgebouwd waarin ongedorst graan kon worden opgeslagen. De kapschuur werd in later tijd gebruikt voor opslag van stropakken en als bergruimte voor landbouwmachines.

Deze karakteristieke kapschuur heeft geen monumentale status, hoewel hij nog in authentieke staat verkeert en al meer dan honderd jaar oud is. Daar dergelijke open kapschuren geleidelijk aan dreigen te verdwijnen is het van belang dat hij behouden blijft.



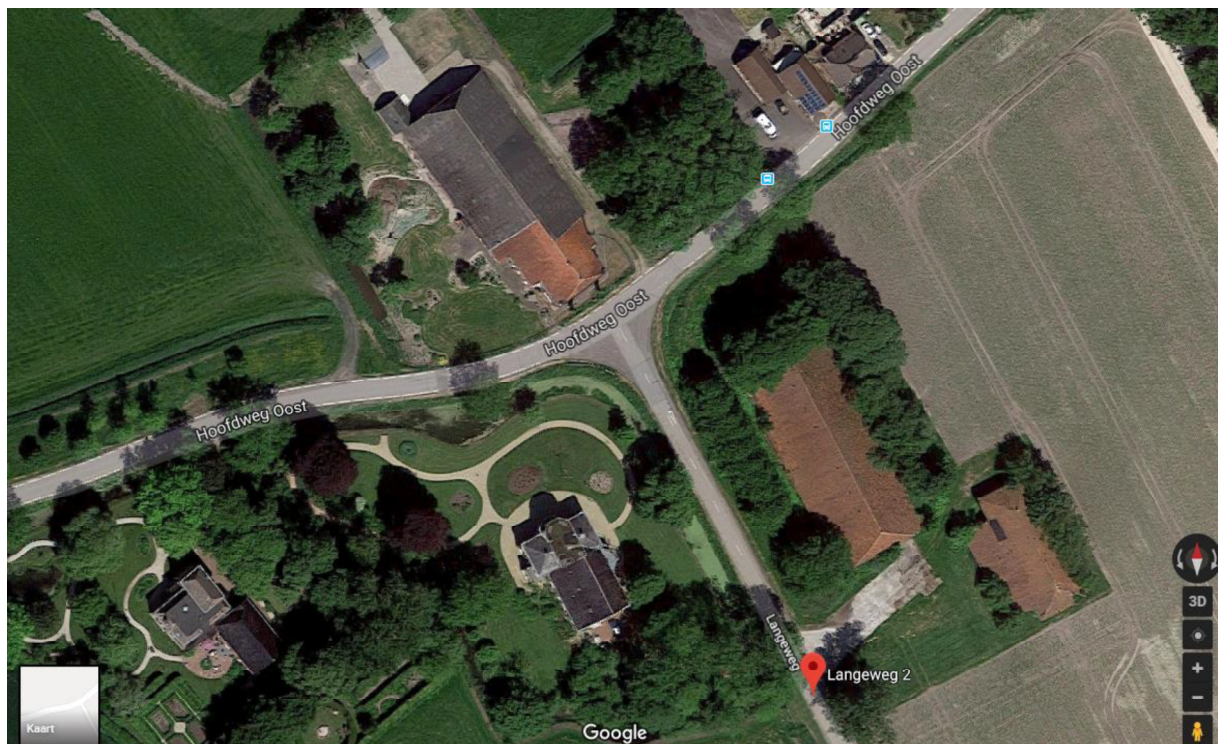
Figuur 10 Vooraanzicht kapschuur

UNICITEIT VAN DE BOERDERIJ

Het is een unieke boerderij omdat het een van de laatste nog bestaande boerderijen van dit type is en niet verbouwd is sinds de gloriejaren van de graanrepubliek.

De reden dat de boerderij nog zo authentiek is, heeft te maken met de ligging ten opzichte van de weg. Tijdens de gouden jaren van de graanrepubliek werden de huizen steeds groter en mooier om de welvaart te laten zien. Voor de boerderij was echter onvoldoende ruimte voor een groot nieuw voorhuis én een slingertuin. Daarom is besloten om niet vóór, maar naast de boerderij een nieuw voorhuis met slingertuin aan te leggen, dit is villa Hoogheem uit 1881. Hierdoor is de boerderij in zijn oorspronkelijke vorm behouden gebleven. De boerderij is vervolgens in gebruik gebleven als bedrijfsgedeelte en alleen de hoofdknecht heeft na 1881 nog in het woongedeelte van de boerderij gewoond. Sinds 1934 is de boerderij helemaal niet meer bewoond.

De locatie van de boerderij is een uniek ensemble van boerderij, de naastgelegen imposante villa Hoogheem en de renteniersvilla D. Dijkstra aan de andere zijde van villa Hoogheem. Beide villa's zijn door de familie Dijkstra gebouwd.



Figuur 11 Google Maps Langeweg 2 Nieuwolda

HUDIGE SITUATIE

HUDIG GEBRUIK

Na jaren van verval hebben de huidige eigenaren het pand in 2018 aangekocht en is in maart 2019 de restauratie van de boerderij en boerenerf gestart. Tijdens het voortraject is er door de gemeente Oldambt in 2016 een vergunning verleend voor de restauratie van de boerderij en begin 2019 voor het knotten en kappen van een aantal bomen. De restauratie is onderdeel van een groter plan om de boerderij te behouden voor de toekomst en er een nieuwe functie aan te geven. De nieuwe functie zal in het volgend hoofdstuk verder worden uitgelegd.

HUDIG PLANOLOGISCH KADER

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oldambt. In dit bestemmingsplan is voor het perceel de Enkelbestemming 'Agrarisch – Bedrijf' opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het de uitoefening van en agrarisch bedrijf, bedrijfswoningen, cultuurgrond, bedrijfsgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tuinen, erven en dergelijke.

Verder gelden de volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen:

- WAARDE - ARCHEOLOGIE 1,2 EN 3 (ALLEN GEDEELTELIJK)

De voor 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Deze hebben als doel om bij meer omvangrijke werkzaamheden na te gaan of er sprake is van beïnvloeding van archeologische waarden.

- WAARDE – GEOMORFOLOGIE

De voor 'waarde - geomorfologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid daarvan.

- WAARDE - LANDSCHAP – GROEN LINT

De voor 'waarde – landschap – groen lint' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de opbouw, het behoud en het herstel van de aan de gronden eigen landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van het behoud van de bestaande wegbepanting en inrichting van de daarmee samenhangende slingeruinen. Zowel in het provinciale beleid (Omgevingsverordening Groningen) als in het eigen gemeentelijk beleid (Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Oldambt) wordt de waarde erkend.

- DIJKENLANDSCHAP

Ter plaatse van de aanduiding 'dijkenlandschap' gelden gedeeltelijk de kenmerken zoals die zijn vastgelegd voor 'Agrarisch met waarden', zijnde: "behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden met dien verstande dat voor zover de gronden ter plaatse nader zijn aangeduid met 'overige zone - dijkenlandschap' het bepaalde door middel van behoud en herstel van de volgende kenmerken wordt nagestreefd: recht wegenpatroon; afwisseling tussen groene transparante ontginningslinten en open agrarisch achterland; dijkcoupures; duisternis; waardevolle dorpsilhouetten; grootschalige tot zeer grootschalige open gebieden; toenemende grootschaligheid richting Dollard; plaatselijke reeksen puntsgewijze verdichtingen in de vorm van boerderijen met erfbeplantingen of boomgaarden; lijnvormige verdichtingen voornamelijk langs de randen van het gebied; vlakke ligging; hoofdzakelijk grote akkerbouwpercelen; cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle bebouwing in de vorm van Oldambtster boerderijen, arbeidershuisjes, bruggen, sluizen en gemalen; bebouwing voornamelijk langs (voormalige) dijken.

- VERWEVINGSGEBIED

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - verwevingsgebied' zijn, met het oog op een verdere verweving van de bestaande functies aanvullend op, dan wel in afwijking van de bepalingen behorende bij de onderliggende bestemmingen de regels behorende bij deze gebiedsaanduiding van toepassing.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de bestemming en er kan ook geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid omdat de nieuwe functie niet wordt gecombineerd met een woonfunctie.

PLANVOORNEMEN

TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het doel van de nieuwe ontwikkelingen is het behoud van de boerderij voor de toekomst door het teruggeven van een economische functie met respect voor en gebruik van de cultuurhistorische bijzondere aspecten van de boerderij.

De boerderij zal twee recreatiewoningen krijgen bestemd voor logies. In het oude woongedeelte (ruimte 01-06) wordt de eerste recreatiewoning voor erfgoedlogies gerealiseerd. Het heeft één slaapkamer en drie bedsteden voor maximaal 5 personen (waarvan 3 kinderen). De tweede recreatiewoning voor erfgoedlogies (ruimte 08-13 en 1.1) wordt gecreëerd naast het oude woongedeelte, heeft twee slaapkamers en is geschikt voor maximaal 4 personen.

De schuur en stallen van de boerderij en de kapschuur krijgen een horeca en bijeenkomstfunctie. De stallen (ruimte 019) worden geschikt gemaakt voor kleine groepen (gemiddeld 25 personen) voor bijeenkomsten, vergaderingen, workshops, lezingen en culturele activiteiten. De schuur (ruimte 014) is een grote ruimte geschikt voor bijeenkomsten, workshops en lezingen voor grotere groepen (gemiddeld 95 personen en ten hoogste 6 keer per jaar tot maximaal 150 personen) en voor exposities, tentoonstellingen en andere culturele activiteiten. De kapschuur wordt ook gerestaureerd in zijn huidige vorm en is als kleinschalig openluchttheater (gemiddeld 50 personen) geschikt voor lezingen, toneel, poëzie, theater en andere culturele activiteiten. Om deze activiteiten te kunnen faciliteren komt er in de oude varkensstal (ruimte 015) een horecakeuken die geschikt is voor eigen gebruik en voor catering en een flexibel te plaatsen bar in de schuur. Daarnaast wordt er een toiletvoorziening gemaakt in de oude werkplaats (ruimte 020-022).

De genoemde ruimten verwijzen naar tekeningen 1066-4 en 1066-4A.

GESCHIKTHEID LOCATIE

De boerderij is bijzonder geschikt voor een horeca, bijeenkomst en logiesfunctie. Ten eerste vanwege de locatie van de boerderij. De boerderij ligt centraal in het Oldambt en op korte afstand van de A7, N33 en N362. Dit betekent voor de faciliteiten in het bedrijfsgebied dat ook bedrijven en bijvoorbeeld de industrie in Delfzijl goed bediend kunnen worden met vergaderfaciliteiten.

Op toeristisch gebied is het een geschikte locatie vanwege de korte afstand tot Blauwestad, vliegveld Oostwold, het Werelderfgoed Waddenzee gebied en de Punt van Reide en daarnaast ligt het midden in de weidse polders van het Oldambt. Het prachtige open landschap, waarin de stilte, de ruimte en uitgestrektheid kernwaarden zijn, en waarin het 's nachts nog echt donker is. Dit maakt het bijzonder aantrekkelijk om hier ook te kunnen overnachten als basis voor een vakantie in het Oldambt.

BIJDRAGE AAN TOERISTISCHE WAARDE, VESTIGINGSKLIMAAT EN LEEFBAARHEID

Naast de locatie is de combinatie van de boerderij, kapschuur en het erf een plek waarmee een bijdrage geleverd kan worden aan de toeristische waarde, het lokale en regionale vestigingsklimaat en de leefbaarheid.

De ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de (cultuurhistorische) landschapsbeleving van zowel omwonenden als toeristen. De nieuwe ontwikkelingen zullen een grote positieve impact hebben op de leefbaarheid van Nieuwolda, en in het bijzonder van het Oostwolderhamrik. In plaats van de zwaar vervallen boerderij en erf op deze beeldbepalende plek, zal deze prachtige Oldambster boerderij weer in oude glorie hersteld worden en na 90 jaar leegstand weer een functie krijgen. Omwonenden en toeristen kunnen weer genieten van dit mooie stukje Oldambt.

Door de nieuwe functies van de boerderij wordt het voor verschillend publiek toegankelijk, bijvoorbeeld voor toeristen, als gasten van de erfgoedlogies in het voorhuis. De gasten kunnen dan ervaren hoe het leven in een boerderij in het Oldambt in de achttiende eeuw was.

Het bedrijfsgedeelte van de boerderij en de kapschuur worden ook op wisselende momenten gedurende het jaar toegankelijk voor omwonenden en andere geïnteresseerden. Dit zal bijvoorbeeld op speciale gelegenheden zijn, zoals tijdens open monumentendag, boerderijdagen of nacht van de nacht, maar ook tijdens exposities en vergaderingen. Al deze activiteiten hebben als rode draad het Oldambt en haar rijke (cultuur)historie.

Toeristen krijgen de mogelijkheid om te overnachten in deze prachtige Oldambster boerderij die authentiek en met de juiste entourage ingericht zal worden. De boerderij ligt midden in het mooiste stukje landbouwgebied van het Oldambt. Het geeft vergezichten over de akkers en biedt veel mogelijkheden voor recreatie en natuurbeleving. De boerderij in combinatie met de omliggende monumentale panden (ensemble) zorgen voor een bijzondere sfeer en uitstraling.

De ontwikkelingen zorgen voor een verbetering van de leefbaarheid. De boerderij staat al 90 jaar leeg, en is al lang in verval. Het is een pand dat de mensen in Nieuwolda en omstreken aan het hart gaat. Regelmatig maken Nieuwolders opmerkingen als 'er moet wat gebeuren', hierbij worden zelfs de provinciale kranten ingeschakeld om aandacht te vragen. De ontwikkelingen verhogen de leefbaarheid door in het lint tussen Nieuwolda en Woldendorp een rotte kies te veranderen in een pronkjewail.

Ook de ruimtelijke kwaliteit van het Oostwolderhamrik wordt versterkt. Niet alleen vergroot het de (beeld)kwaliteit en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte, ook draagt het bij aan de versterking van karakteristieke monumentale gebouwen, hergebruik van vrijgekomen (agrarische) bebouwing en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied.

Door het koppelen van de beleving van landschap, natuur en erfgoed wordt het toerisme in het Oldambt versterkt. Door het verbeteren van de leefbaarheid en uitstraling van beeldbepalende panden in het gebied kan ook het vestigingsklimaat voor de regio verbeteren.

De ontwikkelingen geven nieuwe recreatieve mogelijkheden en vergroot het aanbod van meerdaagse overnachtingsmogelijkheden, waarbij het streekeigen karakter van het oudste type Oldambster boerderij in zijn oorspronkelijke vorm behouden blijft. Op het gebied van arrangementen zal worden samengewerkt met lokale ondernemers om arrangementen aan te bieden. Voorbeelden zijn een arrangement van logies met een diner, excursie of activiteit bij een andere lokale ondernemer.

BELEID

RIJKSBELEID

In de structuurvisies van het Rijk wordt er slechts ingezet op 13 nationale belangen. Daarbuiten hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Geen van de 13 nationale belangen heeft betrekking op de betreffende locatie. Het rijksbeleid heeft geen doorwerking op de voorgenomen ontwikkeling.

PROVINCIAAL BELEID

De provincie Groningen heeft haar beleid voor de fysieke leefomgeving vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening (beiden vastgesteld op 1 juni 2016).

In de Omgevingsvisie van de Provincie Groningen staat het volgende (par. 11.2):

“Wij willen de waarde van het buitengebied voor natuur en recreatie ontwikkelen en de landschappelijke kernkarakteristieken behouden en waar mogelijk versterken. Ook willen we het buitengebied als woongebied aantrekkelijk houden en bedrijven de mogelijkheid bieden om zich te vestigen in vrijkomende bebouwing en zich daar te ontwikkelen.”

“Door verschillende oorzaken verliezen (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied hun oorspronkelijke functie. Nieuwe functies (bijvoorbeeld wonen of bedrijvigheid) in deze gebouwen kunnen bijdragen aan de leefbaarheid en de economie van het platteland, aan het behoud van het cultureel erfgoed en aan de kwaliteit van het landschap. Een toevoeging aan het aantal woningen moet passen in een in regionaal verband opgestelde woonvisie van een gemeente. Wij stimuleren het behoud en gebruik van het cultureel erfgoed en monumenten.”

“Wij vinden dat de ruimtelijke relevante kenmerken van voormalige al dan niet agrarische bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk behouden moeten blijven.”

Voorliggende ontwikkeling past in bovengenoemde onderdelen uit de visie van de provincie Groningen.

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 (hierna Omgevingsverordening genoemd) bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016 - 2020. In de Omgevingsverordening staat het volgende:

“Artikel 2.13.2 Gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

In afwijking van artikel 2.13.1 kan een bestemmingsplan voorzien in hergebruik van vrijgekomen gebouwen voor een andere functie, op voorwaarde dat daarbij regels worden gesteld aan het gebruik van de vrijgekomen gebouwen en het daarbij behorende erf die er in ieder geval toe strekken dat:

a. de functie wonen slechts is toegestaan:

- in het hoofdgebouw;

- in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw, mits het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;

b. bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn;

c. de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt;

d. de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.”

In artikel 2.13.2 staat dat in afwijking van 2.13.1 vrijgekomen gebouwen voor een andere functie kunnen worden hergebruikt, op voorwaarde dat bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieu hygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn. Deze inpasbaarheid van het project op deze onderdelen wordt beschreven in het hoofdstuk Planologische randvoorwaarden.

In de Omgevingsvisie van de gemeente Oldambt uit 2017 staan onder andere de volgende zinsneden (p. 33):

“Voor het hele buitengebied geldt dat we te maken hebben en krijgen met vrijkomende agrarische gebouwen. De gemeente heeft vooral een rol als het gaat om verpaupering, veiligheid en leefbaarheid. Herbestemming van agrarische bebouwing die zijn functie verloren heeft, is een opgave. Nieuwe invullingen dragen bij aan de economische ontwikkeling en leefbaarheid van het platteland en behoud van cultureel erfgoed. Bij nieuwe invullingen wordt rekening gehouden met bestaande agrarische bedrijven en bestaande mogelijkheden van leegstaande panden. We bieden ruime herbestemmingsmogelijkheden. Voor zover een ander gebruik van gebouwen geen afbreuk doet aan de waarden en leefbaarheid van het gebied staan wij positief tegenover initiatieven. Hierin is dus veel mogelijk, bijvoorbeeld een recreatieve invulling of kleinschalige bedrijvigheid. Ja, mits de karakteristieke waarden en leefbaarheid van het gebied gewaarborgd zijn.”

En vervolgens: “Het in standhouden van de grote panden en specifiek Oldambtster boerderijen is kostbaar. Die situatie kan ontstaan dat we keuzes moeten maken. Beelbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden hebben prioriteit boven panden zonder cultuurhistorische waarde.”

Waarna: “‘Stimuleer innovatie met pionierskorting.’ - themabijeenkomst Moderne graanrepubliek - Bevordering van economische activiteiten is een belangrijk uitgangspunt voor de dorpen en wijken. Om die reden zullen we ondernemerschap stimuleren. Nieuwe functies moeten zoveel mogelijk gerealiseerd worden in bestaande panden.”

Bovengenoemde punten geven aan dat de ontwikkelingen passen binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Oldambt. Het betreft de ontwikkeling van een boerderij die al jaren als ‘rotte kies’ wordt bestempeld. Het plan zorgt voor behoud van cultureel erfgoed en voor een passende nieuwe functie van een bestaand zeer waardevol pand. Deze nieuwe functie zorgt ook nog voor publieke toegankelijkheid van het pand zodat de bijzondere geschiedenis en cultuurhistorische waarden gedeeld kunnen worden. Daarnaast worden de ontwikkelingen uitgevoerd met de grootst mogelijke zorg voor behoud van de erfgoedwaarden en met zo weinig mogelijk ingrepen.

De functies van recreatiewoningen voor (erfgoed)logies, horeca en bijeenkomstfunctie passen in het gemeentelijk beleid, doordat hierdoor de cultuurhistorische waarden van deze plek, de boerderij en het gebied worden versterkt.

In de Toekomstvisie van de gemeente Oldambt wordt gesproken over het gastvrij onthalen van bezoekers en het maken van het bezoek tot een unieke beleving als missie. En een van de doelen is het vindbaar en verklaarbaar maken van de rijke (cultuur)historie. Beiden zijn punten waar de ontwikkelingen zeer aan bijdragen.

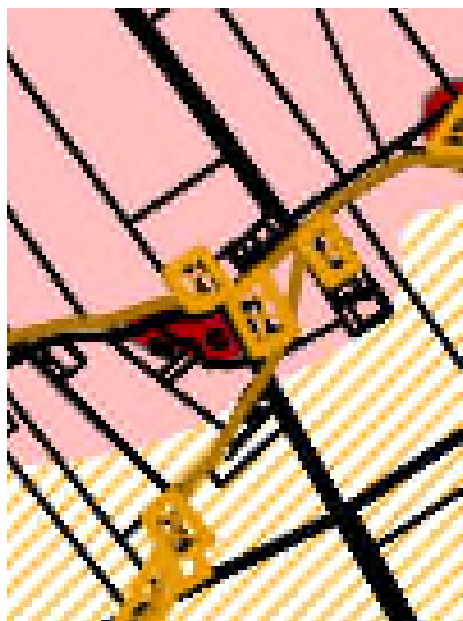
ECOLOGIE

De nieuwe ontwikkelingen vinden volledig plaats binnen de huidige gebouwen. Er is geen sprake van sloop van de gebouwen, kap van bomen of demping van sloten waardoor leefgebied mogelijk verloren kan gaan. De ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op de ecologische waarden.

ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

In het vigerende bestemmingsplan staan verdeeld over het erf archeologische waarden.

In de nota archeologie staat verwoord hoe de gemeente Oldambt omgaat met archeologische, cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke waarden. Daarbij hoort ook een beleidskaart archeologie. Hieronder een uitsnede van het plangebied (zie figuur 12). Het plangebied bevat cultuurlandschappelijk waardevolle lijnelementen (WR-a2), het is een boerderijplaats (WR-a1) en het gebied heeft hoge archeologische verwachting (WR-a3).



Figuur 12 Uitsnede van het plangebied van de beleidskaart archeologie van de gemeente Oldambt

De herbestemming heeft geen invloed op deze waarden omdat de nieuwe activiteiten niet leiden tot bodemroering. De activiteiten vinden plaats in de bestaande gebouwen.

De boerderij is een Rijksmonument en is in het monumentenregister als volgt omschreven: “boerderij van het oudste Oldambster type met inrit aan de voorzijde, waarnaast kelder en woning met opkamer boven de kelder, alle vensters met zes ruiten. Bouwjaar 1771”.

De ontwikkelingen worden op zeer zorgvuldige wijze uitgevoerd, waarbij zo veel als mogelijk van de nog bestaande bijzondere details worden bewaard. Bij de restauratie wordt zo veel mogelijk materiaal hergebruikt en wordt vervanging waar mogelijk voorkomen. Cultuurhistorisch bijzondere objecten die in de boerderij worden gevonden worden tentoongesteld in de nieuwe functie om ze voor het publiek zichtbaar te maken.

WATER

De hoeveelheid verhard oppervlak stijgt niet. De ontwikkelingen vinden plaats in de bestaande gebouwen en binnen het huidige plan. De bestrating blijft ongewijzigd. De parkeergelegenheid wordt op bestaande bestrating gerealiseerd. De ontwikkelingen raken volgens Waterschap Hunze en Aa's geen belangen van het waterschap, hebben geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geven daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen. In de bijlage is de op 18 augustus 2019 ingevulde Digitale Watertoets bijgevoegd.

BODEM

De ontwikkelingen vinden plaats in de bestaande gebouwen, leiden niet tot bodemroering en betreffen geen potentieel verontreinigende activiteiten. Hierdoor is er geen aanleiding voor de uitvoering van bodemonderzoek.

LUCHT

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt plaats volgens bepalingen in de Wet milieubeheer (Wm). De maatregelen worden in Nederland vooral in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) vastgelegd. Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Om te bepalen of het onderliggende project van invloed is op de luchtkwaliteit is de NIBM rekentool gebruikt, waarbij het jaar van realisatie, het weekdaggemiddelde aan extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer is ingevuld. Het jaar van realisatie is 2020 en voor het aandeel vrachtverkeer is een standaard percentage van 0,5% gebruikt. Om de verkeersgeneratie van de nieuwe functies te bepalen is gebruikt gemaakt van de CROW.

Voor losse vakantiewoningen zijn geen concrete cijfers over voertuigbewegingen bekend, echter zijn er wel cijfers in de CROW beschikbaar voor de functie bungalowpark (huisjescomplex). De verkeersgeneratie voor deze functie voor het buitengebied in niet stedelijk gebied ligt tussen de 2,6 en 2,8 per bungalow. Voor beide recreatiewoningen voor erfgoedlogies is gerekend met het maximum van 2,8 per bungalow, in totaal 5,6.

Voor de activiteiten die in de schuur en kapschuur plaatsvinden zijn geen passende functies in de CROW waarvan ook de verkeersgeneratie beschikbaar is. Voor deze activiteiten is het aantal verkeersbewegingen berekend door een inschatting te maken van het aantal en de grootte van activiteiten op jaarbasis omgerekend naar weekdaggemiddelde. De totale verkeersgeneratie voor deze activiteiten komt naar verwachting uit op 7,82. Hieronder de berekening:

Kapschuur: $12 \times \text{per jaar voor gemiddeld } 50 \text{ personen} / 2,5 \text{ persoon gemiddeld per auto} = 240 \text{ verkeersbewegingen per jaar} / 365 \text{ dagen} = ,66 \text{ bewegingen per weekdaggemiddelde.}$

Schuur: $\text{maximaal } 6 \times \text{jaar voor maximaal } 150 \text{ personen} / 2,5 \text{ persoon gemiddeld per auto} = 360 \text{ verkeersbewegingen per jaar} / 365 \text{ dagen} = 0,99 \text{ verkeersbewegingen per weekdaggemiddelde}$ en $1 \times \text{per week voor gemiddeld } 95 \text{ personen} / 2,5 \text{ persoon gemiddeld per auto} = 1976 \text{ verkeersbewegingen per jaar} / 365 \text{ dagen} = 5,41 \text{ verkeersbewegingen per weekdaggemiddelde.}$

Stallen: $1 \times \text{per week voor gemiddeld } 25 \text{ personen} / 2,5 \text{ persoon gemiddeld per auto} = 520 \text{ verkeersbewegingen per jaar} / 365 \text{ dagen} = 1,42 \text{ verkeersbewegingen per weekdaggemiddelde.}$

Opgeteld is de totale verwachte verkeersgeneratie voor de nieuwe ontwikkelingen 5,6 plus 7,82 is 13,42 (weekdaggemiddelde). Bovengenoemde waarden zijn ingevuld in de NIBM rekentool waarbij wordt uitgegaan van een 'worst-case' berekening. Hieronder staat het resultaat van deze berekening (zie figuur 13).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	13,42
Aandeel vrachtverkeer	0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 13 NIBM rekentool, worst-case berekening extra verkeer

De grens voor een NIBM project ligt op 1,2 µg/m³. De waarde van het project is volgens de berekening 0,1 µg/m³. De nieuwe ontwikkelingen moeten daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

PARKEREN

In de CROW staan ook parkeerkencijfers die gebruikt kunnen worden om de parkeerplaatsbehoefte in te schatten.

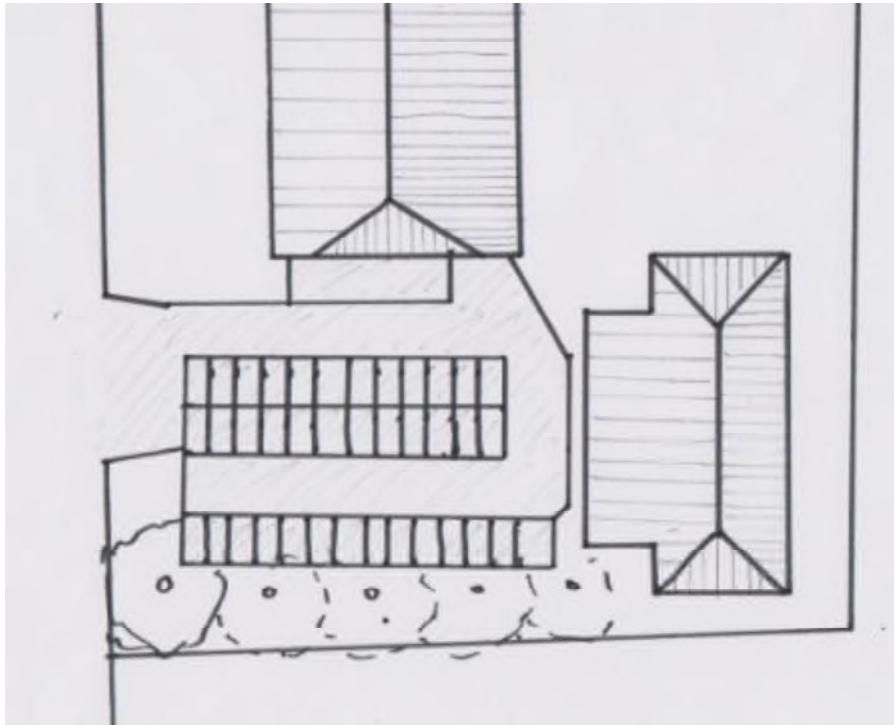
Voor de recreatiewoningen is weer gebruik gemaakt van de functie bungalowpark (huisjescomplex). De parkeerbehoefte per bungalow in de categorie rest bebouwde kom (cijfers voor buitengebied niet beschikbaar) en niet stedelijk gebied ligt tussen de 2,0 en 2,2 parkeerplaatsen per bungalow, in totaal 4,4 parkeerplaatsen.

De activiteiten in de kapschuur en schuur betreffen culturele activiteiten, vergaderingen en bijeenkomsten (zie ook hoofdstuk Planvoornemen). Deze activiteiten komen niet op deze wijze voor in de CROW, wel staat in de CROW de functie van congresgebouw. Deze functie is veel grootschaliger, echter omdat er wordt gerekend op basis van de grootte van de beschikbare ruimtes per 100 m² bvo kunnen deze kengetallen wel worden gebruikt.

De activiteiten in de schuur, stallen en kapschuur zullen nooit gelijktijdig worden georganiseerd voor verschillende groepen. Daarom wordt voor de parkeerbehoefte uitgegaan van de grootste ruimte, namelijk de schuur. In de schuur is het gedeelte tussen de gebinten het deel van de ruimte waar de activiteiten worden georganiseerd. Dit deel van de ruimte heeft een grootte van zo'n 300 m². De kencijfers voor congresgebouw voor rest bebouwde kom (cijfers voor buitengebied niet beschikbaar) en niet stedelijk liggen tussen de 6,0 en 11,0 parkeerplaatsen per 100m² bvo. Bij een oppervlakte van 300 m² is het maximaal benodigd aantal parkeerplaatsen $11,0 \times 300 / 100 = 33$ parkeerplaatsen.

In totaal zijn er maximaal 4,4 plus 33 is afgerond 38 parkeerplaatsen nodig.

Op het achtererf van het perceel (achter de boerderij, naast de kapschuur) is al een betonplaat aanwezig evenals de bestrating van de oude paardenvoederplaats. Dit deel van het erf zal verder geschikt gemaakt worden als parkeerterrein waardoor er 38 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Dit aantal is berekend door gebruik te maken van de afmetingen van parkeerplaatsen zoals beschreven in de NEN 2443:2000 norm. Een schets van de te realiseren parkeerplaatsen wordt hieronder getoond (zie figuur 14).



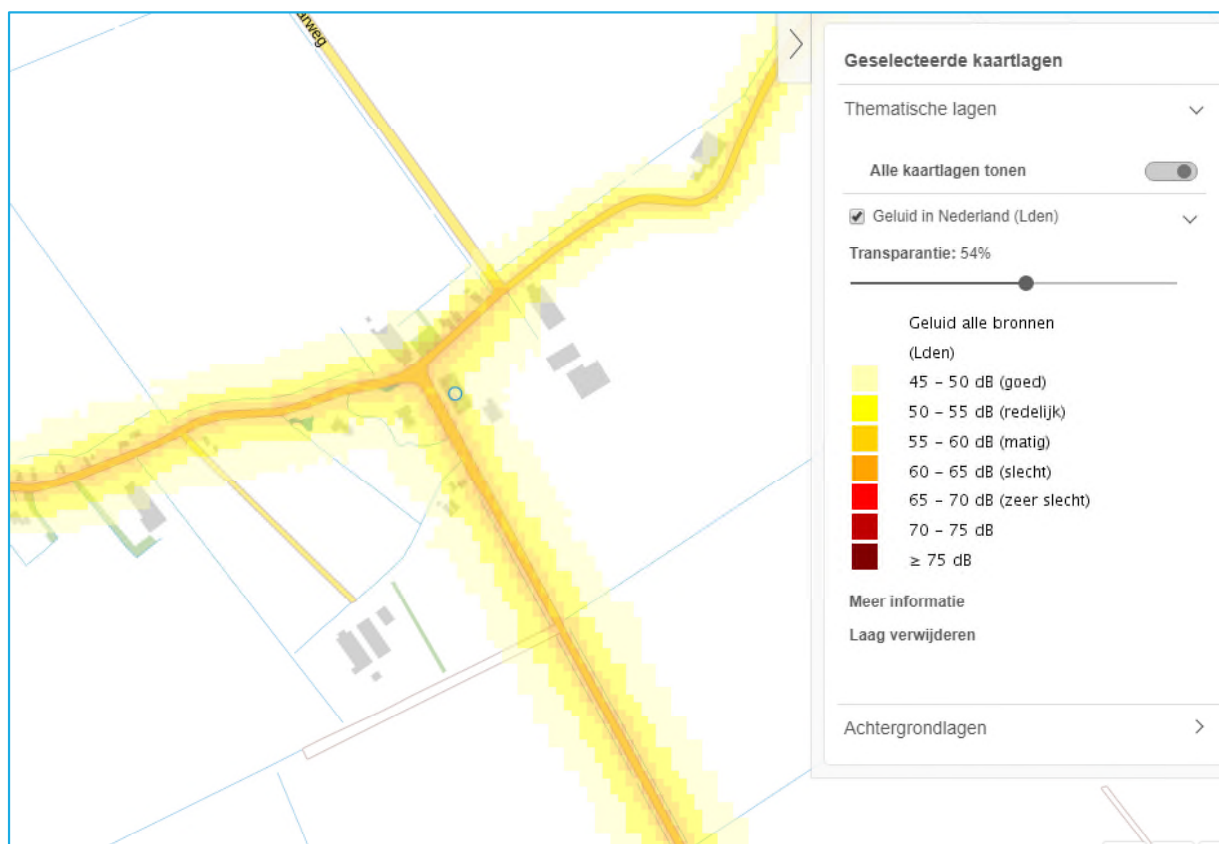
Figuur 14 Schematische weergave van de locatie van de te realiseren parkeerplaatsen op het achtererf

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, hiervoor is voldoende ruimte zoals bovenstaande berekening en schematische weergave laat zien. Incidenteel kan het, bij grotere activiteiten, zijn dat het nodig is om op de groenstrook langs de weg te parkeren om te voorzien in de parkeerbehoefte. Dit betreft dan activiteiten voor grotere groepen die maximaal 6 keer per jaar plaatsvinden voor maximaal 150 personen tegelijk. In dit geval zullen er dan een beperkt aantal auto's langs de weg geparkeerd worden. Hiervoor is aan de Langeweg voldoende ruimte beschikbaar.

GELUID VAN BUITENAF

Uit onderstaande kaart van de Atlasleefomgeving.nl (zie figuur 15) blijkt dat de geluidsbelasting door wegverkeer van het plangebied redelijk tot goed is. Daarnaast zijn er geen andere geluidsbronnen zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn. De nabijgelegen bedrijven vormen tevens geen belemmering. De kortste afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde boerenbedrijf aan de Hoofdweg Oost 30 betreft 90 meter, dat is 60 meter boven de normafstand van 30 meter voor geluid voor een akkerbouwbedrijf.

De te ontwikkelen boerderij en kapschuur zijn niet aan te merken als een geluidsgevoelig object. Hierdoor is het niet noodzakelijk het plan te toetsen aan de normen die zijn opgenomen in de Wet geluidhinder.



Figuur 15 Geluidkaart van het plangebied (bron: atlasleefomgeving.nl)

MILIEUZONERING

MILIEUHINDER VAN OMGEVING OP DE BOERDERIJ

De logies zijn een milieugevoelige functies, daarom wordt getoetst of er sprake is van een goed leefklimaat. In de nabije omgeving is alleen een boerenbedrijf gelegen (Hoofdweg Oost 30). De dichtstbijzijnde schuur van dit akkerbouwbedrijf ligt op een afstand van ruim 122 meter van de noordoostelijke hoek van de boerderij waarin de logies worden gecreëerd. De hoogste richtafstand voor deze categorie is 30 meter.

Conclusie: een goed leefklimaat in de logies kan worden gegarandeerd.

MILIEUHINDER VAN ACTIVITEITEN BOERDERIJ OP DE OMGEVING

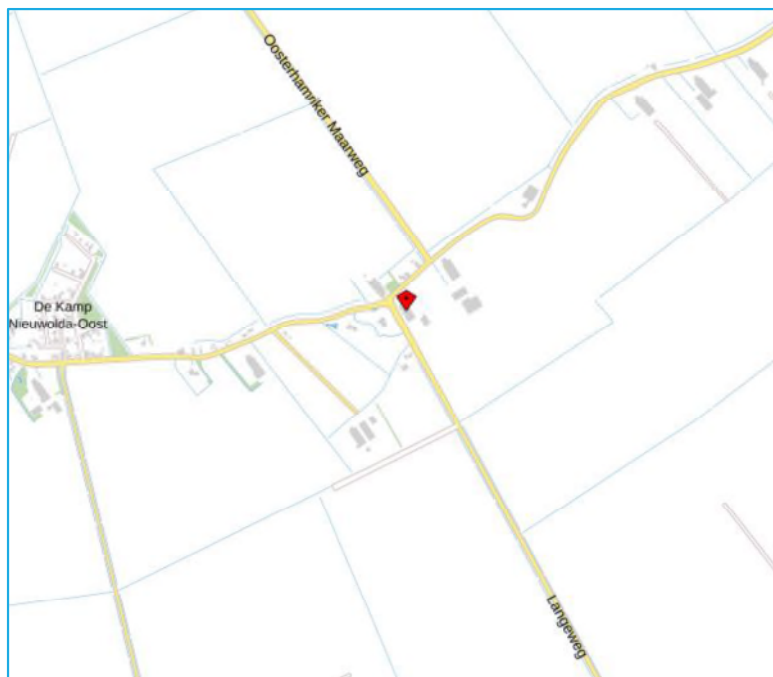
Voor een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat de geluidsbelasting voldoet aan de richtafstanden zoals bepaald in de VNG milieuzoneringslijst. Voor de logiesfunctie is de geluidsbelasting voldoende, hiervoor is geen berekening nodig. Voor de bijeenkomstfunctie hebben we gekeken naar de best passende categorie, waarbij we gekozen hebben voor de categorie congrescentrum (SBI-5510). De richtafstand voor geluid voor deze categorie is 10 m. De dichtstbijzijnde woning rondom de boerderij en kapschuur ligt op een afstand van meer dan 40 meter.

Conclusie: de activiteiten leiden niet tot een beperking van het woon- en leefklimaat in omliggende woningen.

Andersom geldt dat de nieuwe activiteiten in en om de boerderij ook tot hinder op de omgeving kunnen leiden. De culturele activiteiten in de kapschuur zullen overdag of 's avonds plaatsvinden. De activiteiten die 's avonds plaatsvinden zullen tot uiterlijk 23.00 uur duren en vinden maximaal 12 keer per jaar plaats. Hierbij wordt alleen van niet versterkt geluid gebruik gemaakt. Eventueel wordt er 's avonds gebruik gemaakt van verlichting, waarbij we de eventuele lichtoverlast voor omwonenden zoveel mogelijk proberen te beperken door de verlichting goed af te stellen.

EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De risicokaart is geraadpleegd om te kijken of er risicovolle bedrijven, transportroutes of buisleidingen in de directe omgeving liggen.



Figuur 16 Overzichtskaat van het plangebied (bron: risicokaart.nl)

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven, transportroutes of buisleidingen aanwezig (zie figuur 16). Hieruit blijkt dat de externe veiligheid geen belemmering vormt bij de realisatie van dit plan.

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

We verwachten dat de herbestemming een positieve invloed heeft op de leefbaarheid. Het buurtschap Oostwolderhamrik krijgt er een parel in het landschap bij en er verdwijnt een rotte kies. Door zowel het pand als het erf weer goed te onderhouden en een nieuwe functie te geven wordt tegemoet gekomen aan de wens van veel buurt- en dorpsgenoten. Al jaren vragen inwoners en directe omwonenden uit Nieuwolda om een oplossing voor dit stukje monumentaal erfgoed.

Bij deze vergunningaanvraag wordt de standaard procedure gevolgd en ter inzage gelegd. Te zijner tijd zal deze paragraaf met eventuele reacties worden gevuld.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De financiering van het project is gewaarborgd.

CONCLUSIE

Het gebruik van de boerderij in de functies van recreatiewoningen voor (erfgoed)logies, horeca en een bijeenkomstfunctie is passend in de ruimtelijke ordening op deze locatie. Het past in de Omgevingsvisie van de gemeente Oldambt en die van de provincie Groningen en de planologische voorwaarden zorgen niet voor obstakels.