

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. wormenkwekerij Goldhoorn 19 Oostwold

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en doel
2. De bestaande situatie
3. De planologische situatie
4. Provinciaal beleid
5. Gemeentelijk beleid
6. Ruimtebehoefte en doel
7. Gewenste bestemming
8. Omgevingsaspecten
9. Uitvoerbaarheid

1. Aanleiding en doel.

Door de initiatiefnemer is het perceel Goldhoorn 19 te Oostwold aangekocht. Op het perceel staat een boerderij met woning en een aantal bedrijfsgebouwen.

Op het perceel rust een agrarische bestemming met een bouwperceel voor een grondgebonden agrarisch bedrijf.

De bedrijven van de initiatiefnemers richten zich op het kweken van wormen, het ontwikkelen van kweeksystemen voor wormen, de handel in wormen, het ontwikkelen van kweekunits en het vermarkten daarvan en het ontwikkelen van concepten voor compostsystemen waarbij wormen worden ingezet.

In de bedrijfsgebouwen op het perceel Goldhoorn 19 worden kweekbakken voor wormen geplaatst, vindt het verpakken van de wormen plaats en worden kweekunits ontwikkeld. Hoewel het kweken van wormen kan worden gezien als een agrarische activiteit is er uiteraard geen sprake van een grondgebonden activiteit.

Om die reden is er sprake van een situatie die afwijkt van het geldende bestemmingsplan.

Doel van de aanvraag is om in het bestemmingsplan een dusdanige bestemming op te nemen dat naast de grondgebonden agrarische activiteiten het kweken van wormen en de daarbij behorende activiteiten op het perceel Goldhoorn 19 als een vorm van niet grondgebonden (agrarische) activiteit wordt toegestaan.

2. De bestaande situatie.

De boerderij ligt aan de rand van de bebouwde kom van Midwold.

Op de luchtfoto in figuur 1 is de huidige situatie van het bedrijf weergegeven. Figuur 2 geeft een aanzicht van de streekeigen boerderij.



Figuur 1: Luchtfoto/bron Google maps



Figuur 2 Bron: Steetview mei 2016

3. Planologische situatie.

Het vigerende bestemmingsplan

Het agrarische bedrijf valt onder de werking van het bestemmingsplan Oostwold, Partiele herziening 2012 (NL.IMRO.1895.12BP0001-0401) en daaraan is aan het perceel de bestemming "Agrarisch bedrijf" toegekend.

Voor zover in dit kader van belang gelden de volgende bestemmingsomschrijvingen:

Artikel 3: Agrarisch - Bedrijf

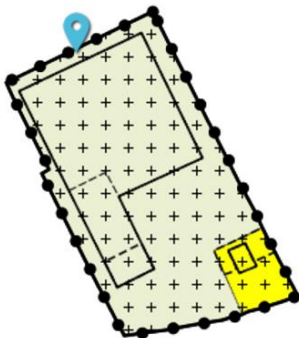
3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
gebouwen ten behoeve van:

agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder silo's.

Artikel 17: Waarde - Glaciale ruggen en inversieruggen

De voor 'Waarde - Glaciale ruggen en inversieruggen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
de bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale heuvels en ruggen.



Figuur 3: uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan Oostwold 2012

Het ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan.

Inmiddels is het voorontwerp bestemmingsplan Midwolda – Oostwold van 1 december 2016 (NL.IMRO.1895.21BP0001.02.01) ter inzage gelegd.

Voor zover in dit kader van belang zijn daarin de volgende bestemmingen voor het perceel voorzien.

Artikel 3 Agrarisch - Bedrijf

De voor 'Agrarisch - Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: gebouwen en overkappingen ten behoeve van: agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering; een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

Artikel 33 Waarde - Archeologie 1

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

33.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

Voor bouwwerken groter dan 50 m² moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Artikel 39 Waarde - Groene linten

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Groene linten' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: de bescherming van de wegbeplanting en daarmee samenhangende slingertuinen.

Geconstateerd wordt dat de huidige bestemmingsomschrijving en de voorziene bestemmingsomschrijving adequaat zijn voor dit bedrijf met dien verstande dat een wormenkwekerij c.a. niet kan worden aangemerkt als een grondgebonden bedrijfsactiviteit. Wellicht de R&D activiteiten en de voorlichtings-, toeristische en educatieve activiteiten aangemerkt zouden kunnen worden als een tweede tak van een gevestigde agrarische bedrijf. Waarbij opgemerkt moet worden dat het in dit geval gaat om direct met de bedrijfstak verbonden activiteiten.

In het kader van deze onderbouwing zijn deze activiteiten aangemerkt als integraal onderdeel van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf annex wormenkwekerij.

4. Provinciaal beleid.

Het perceel Goldhoorn 19 is in de Provinciale omgeving aangemerkt als behorende tot het buitengebied.

Ten aanzien van de agrarische bouwpercelen is het gestelde in titel 2.8 Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van toepassing.

Samengevat komt het beleid er op neer dat er concentratie van bebouwing binnen een bouwperceel dient plaats te vinden, uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bouwpercelen aan strikte regels zijn gebonden, er geen mogelijkheden zijn voor uitbreiding van stalruimte voor intensieve veehouderijbedrijven en er mogelijkheden zijn voor nieuwe bestemmingen in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

De opname van een agrarisch bouwperceel in het bestemmingsplan past in het provinciale beleid.

In dit kader is het ook van belang om te wijzen op het provinciale beleid ten aanzien van het gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Ten aanzien van dat onderwerp wordt gesteld:

Door verschillende oorzaken verliezen (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied hun oorspronkelijke functie. Het beleid is erop gericht om vrijgekomen gebouwen in het buitengebied (gebouwen die blijvend zijn of die worden onttrokken aan het gebruik waarvoor deze oorspronkelijk zijn opgericht en/of zijn bestemd, zoals bijvoorbeeld voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) zoveel mogelijk te behouden door het bieden van mogelijkheden voor passend hergebruik. Dergelijke gebouwen hebben namelijk in het algemeen specifieke ruimtelijke kenmerken die de identiteit van het landschap mede bepalen. Nieuwe functies (bijvoorbeeld wonen of lichte 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. Ook kan daarmee kapitaalvernietiging worden voorkomen.

Hoewel het hier gaat om een volwaardig agrarisch bedrijf met een specifieke niet grondgebonden activiteit kan worden geconstateerd dat de voorgenomen activiteiten in alle opzichten passen binnen de door de provincie aangegeven ruimtelijke kaders.

5. Gemeentelijk beleid.

Maatgevend voor de beoordeling van het onderhavige plan is de toelichting op de gepubliceerde toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan Midwolda – Oostwold

Ten aanzien van Bedrijvigheid wordt daarin het volgende gesteld:

Algemeen

Wat betreft de bedrijvigheid is er vanouds sprake van enkele bedrijven, voornamelijk aan het oorspronkelijke lint door Midwolda en Oostwold. Daaronder veel agrarische bedrijven. Het beleid is er met dit bestemmingsplan op gericht de aanwezige bedrijven in beginsel te handhaven. Dit gelet op hun economische betekenis en de bijdrage ervan aan de functiemenging in de dorpskommen. Concentratie van nieuwe of meer grootschalige bedrijvigheid vindt gemeentelijk plaats op de bedrijventerreinen in Winschoten.

Agrarische bedrijven

Ten aanzien van de agrarische bedrijvigheid wordt aangesloten bij de mogelijkheden uit de geldende plannen:

het betreft grondgebonden bedrijvigheid (in hoofdzaak akkerbouwbedrijven);
voor enkele kwekerij- / hoveniersbedrijven geldt een specifieke bestemmingsregeling;
er zijn perceelsgebonden ontwikkelingsmogelijkheden;
het ruimtelijk beeld van kenmerkende Oldambsterboerderijen wordt beschermd.

Niet-agrarische bedrijvigheid

Wat betreft de niet-agrarische bedrijvigheid gaat het in de huidige situatie vooral om relatief kleinschalige en gemengde bedrijvigheid, merendeels gevestigd langs het lint van de Hoofdweg.

Het accent ligt op een zo goed mogelijke ruimtelijke en milieuhygiënische inpassing.

Ten aanzien van de functieverandering en herbesteding agrarische bedrijfspercelen stelt de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan het volgende:

Binnen de agrarische bedrijvigheid speelt al jaren een proces van schaalvergroting. Agrarische bedrijven konden daarvoor niet in dorpskernen worden gehandhaafd, vanwege een gebrek aan ruimtelijke mogelijkheden en milieuregelgeving. In Midwolda-Oostwold komen vanouds veel agrarische bedrijven voor, veelal ondergebracht in monumentale panden. Afgezien van het schaalvergrotingsproces heeft in de dorpen de aanleg van de 'blauwe passage', onderdeel van de noordelijke vaarverbinding, gespeeld. Om dat project mogelijk te maken zijn de afgelopen jaren een aantal agrarische bedrijven uit de dorpskom verplaatst naar het buitengebied;

- een intensief veehouderijbedrijf aan de Hoofdweg 39A;
- een akkerbouwbedrijf aan de Hoofdweg 73 (met karakteristieke waarde);
- een akkerbouwbedrijf aan de Hoofdweg 233;
- een akkerbouwbedrijf aan de Hoofdweg 241 (met karakteristieke waarde);
- een melkveehouderij aan de Huningaweg 11.

Hiervoor zijn partiële plannen gemaakt die voor de vrijkomende agrarische bedrijfspercelen voorzien in een woonbestemming. Gelet op de ligging binnen de dorpskommen zijn deze panden thans van een actuele regeling voorzien.

Voor behoud van de karakteristieke waarden en een nuttig gebruik van leeggekomen schuurruimtes is de regeling van vrijgekomen/vrijkomende boerderijen nu opgeplust met functies die bij het wonen passen: lichte vormen van bedrijvigheid, galerieën, museale functies, logiesfuncties zoals groepsaccommodaties, dagrecreatieve functies en daaraan verbonden detailhandel. Ook bezoekerstuinen horen bij de functieverbreiding. Deze regeling past goed bij het stimuleringsbeleid voor recreatief-toeristische functies rond de Blauwestad. Het opnieuw inrichten voor agrarische functies wordt echter niet toegestaan vanwege eventueel negatieve effecten op de omgeving.

Ook het verbouwen voor meerdere wooneenheden is niet opgenomen, gelet op het woonbeleid (dit met uitzondering van een woonfunctie in de oorspronkelijke woning). Wel kan via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid worden geboden om twee woningen in een karakteristiek pand onder te brengen. Dit was eerder met de provincie overeengekomen (in het kader van de partiële herzieningen 2012)

Geconstateerd kan worden dat de bedrijfsactiviteiten passen binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

6. Ruimtebehoefte en doel

Aard van de bedrijf.

De ondernemers hebben zich gevestigd in twee Oldambster boerderijen Goldhoorn 19 en 31. Zij hebben een jarenlange ervaring in het kweken van wormen in de provincie Brabant en zijn verhuisd naar Oost Groningen.

Op de nieuwe locatie willen zij naast het kweken van wormen zich toeleggen op nieuwe ontwikkelingen en innovaties.

Daarbij gaat om verschillende onderdelen.

Het bedrijfsonderdeel Dutchworms richt zich met name op het kweken van wormen en het ontwikkelen van kweeksystemen om met name boeren en fabrieken te helpen om organische restmaterialen met behulp van wormen om te zetten tot vermicompost. Het eindproduct kan worden verkocht als hoogwaardige potgrond en de wormen die gekweekt worden kunnen gebruikt worden als diervoer.

Het bedrijfsonderdeel Internationalworms is gericht op de handel in wormen die met name zijn geselecteerd en gekweekt voor de verwerking van reststromen en bedoeld zijn voor grondverbetering door het bodemleven te bereiken. Vanuit dit bedrijf, dat van het wereldwijde netwerk kennis vergaart op het gebied van de inzet van wormen, worden de beste concepten voor composteringssystemen voor particulieren en bedrijven op de Nederlandse markt aangeboden.

Het bedrijfsonderdeel WormsSystems specialiseert zich in het ontwikkelen en de verkoop van mobiele kweekunits die op locatie van de klant kunnen worden ingezet bij het kweken van wormen.

Het bedrijfsonderdeel Lumbriculus richt zich op het kweken van waterwormen en het ontwikkelen van kweekunits. De waterwormen zijn geschikt om reststromen om te zetten naar vermicompost.

In Oostwold zullen met name in proef en testopstellingen wormen worden gekweekt en verwerkt. Op de locaties zullen ook in een aantal zeecontainers de nieuwe kweekmethoden worden ontwikkeld en de daarvoor benodigde systemen worden getest.

De vestigingen in Oldambt vormen de basis voor de bedrijfsvoering. Daar zal ook de showroom zijn om de verschillende werkwijzen te tonen en uitleg te geven aan de klant.

Voor de innovatie van de processen en systemen wordt nauw samengewerkt met experts en studenten van Wageningen University & Research en ACRES in Lelystad. De betrokkenen werken daarbij deels op locatie in Oostwold.

Proces technisch gezien vormen de bedrijven met wormen een bindende schakel in de circulaire economie. De wormen vormen een essentieel onderdeel in de toevoeging van waarde in het ecosysteem. Met het kenniscentrum voor de wormenkweek levert het bedrijf een toegevoegde waarde voor de verwerking van reststromen tot waardevolle producten en levert het bedrijf een bijdrage aan de circulaire economie.

Naast de hoogwaardige werkgelegenheid in het innovatieve deel van het bedrijf is het prepareren van de kweekbedden en het uitzeven en verpakken van de wormen een vorm van werkgelegenheid waarbij ook mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt ingezet kunnen worden. Dat geldt op kleine schaal in de bedrijfsruimten in Oostwold maar veel grotere schaal bij de klanten die op industriële wijze de wormen inzetten bij de verwerking van reststromen.

Het bedrijf richt zich op ontwikkeling en handel maar wil ook een kenniscentrum zijn. Dat brengt met zich mee dat de locaties niet alleen worden ingericht op het bezoek van experts en klanten maar ook beleidsmakers en toeristische bezoekers. De vestiging in de streekeigen Oldambtster boerderijen maakt het aantrekkelijk om rondleidingen te verzorgen en aan te sluiten op het aanbod op toeristische routes.

Op die manier zullen kennis en innovaties worden gedeeld op welke manier energie uit afval en reststromen kan worden gebruikt. Dit kan in het klein voor iedere particulier door GFT afval eenvoudig "zelf" te verwerken en het laten zien van een demo opstelling waar aquatische wormen vloeibare reststromen in water kunnen binden en maken tot schoon water en bruikbare humusaarde.

Wormen als agrarisch product

Het kenniscentrum Infomil geeft aan dat de kweek van worden past onder de ruime omschrijving van agrarisch bedrijf.

Anderzijds is ook vastgelegd, dat het niet valt onder het fokken of houden van landbouwdieren. Het gaat om een niet grondgebonden agrarische activiteit die niet kan worden aangemerkt als een vorm van intensieve (dieren)houderij.

Voor de kweek van wormen gelden geen specifieke voorschriften.

Het kweken van worden veroorzaakt geen overlast en het proces is milieuvriendelijk.

De activiteiten op de locatie Goldhoorn 19



Foto: kweekbed voor wormen van Dutchworms

Het hoofdgebouw is de boerderij met voorin het woongedeelte en daar achter een bedrijfsgebouwtje van plm. 900 m². De er achter gelegen schuur heeft een oppervlakte van plm. 700 m².

De wormen worden gekweekt in kweekbedden met een substraat dat hoofdzakelijk bestaat uit veenproducten.

Naast de kweekbedden is er ruimte nodig voor het uitzeven van de wormen, het verwerken, het afwegen en klaarmaken voor verkoop.

Inpandig worden een aantal containers geplaatst die worden geprepareerd als mobiele kweekunits en het verbeteren van kweekmethoden en het onderzoeken van nieuwe toepassing.

Voor de inrichting van het bedrijfsgebouwtje is geen klimaatbeheersing nodig en er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke ventilatie.

Er is kantoorruimte nodig en een ruimte die gebruikt kan worden als kantine, ontvangstruimte en voor het geven van presentaties.

Een deel van de gebouwen zal worden gebruikt voor stalling van machines voor de reguliere grondgebonden agrarische activiteiten.

De opslag van max 50m³ kweeksubstraat en maximaal 30 bigbags (totaal ook 50m³) afgewerkte humus vind binnen de gebouwen plaats.

Buiten op het erf zal er weinig activiteit zijn.

De transportbewegingen van vrachtverkeer zullen beperkt zijn tot 1 vrachtwagen per week waarmee grondstoffen worden geleverd of afgevoerd. De verkoop van wormen gebeurt in kleine hoeveelheden met eigen transport door middel van een auto met aanhangwagen.

7. Gewenste bestemming.

Vanaf de locatie zullen ook blijvend agrarische activiteiten plaatsvinden. Ook de wormenkwekerij is een vorm van een agrarische activiteit. De verwerking en het verpakken van de wormen is eveneens onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering.

Indien en voor zover de ontwikkeling van nieuwe kweekmethoden, het geven van presentaties, voorlichting en rondleidingen niet direct gezien kunnen worden als een agrarische activiteit is het in ieder geval een tweede tak die past bij dit specifieke agrarische bedrijf.

De ondernemer vraagt daarom bij de in het ontwerp aangegeven agrarische bestemming om de toevoeging van een aanduiding die de kweek van wormen en de daarbij behorende R&D activiteiten mogelijk maakt.

8. Omgevingsaspecten.

Luchtkwaliteit

De concentraties luchtverontreinigende stoffen liggen in de gemeente Oldamt ruimschoots onder grenswaarden. Door de functiewijziging van een grondgebonden agrarisch bedrijf (met een bedrijfswoning) naar niet grondgebouwen (agrarische) bedrijfsvoering in de vorm van een wormenkwekerij zal het aantal verkeersbewegingen niet is nauwelijks veranderen. De wijziging van de bestemming zal derhalve niet leiden tot een significante toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Dit plan kan worden aangemerkt als een project dat niet in betekende mate zal bijdragen aan de wijziging van de luchtkwaliteit. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit worden overschreden.

Geluid

Het betreft een reeds bestaand agrarisch bedrijf met een (bedrijfs)woning. Er wordt geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht en er worden geen nieuwe geluidsbronnen voorzien. Er wordt derhalve afgezien van een nader onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder.

Bedrijvigheid

Het betreft een reeds bestaand agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten zullen geen aanvullende hinder of overlast met zich mee brengen. De mate waarin voldaan wordt aan de normafstanden als bedoeld in de VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering" blijft ongewijzigd.

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid vallen en er hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met bepaalde veiligheidsafstanden.

Ecologie/ Flora en Fauna

Aangezien het om een bestemmingswijziging gaat, waarbij geen sprake is van een ruimtelijke ingreep wordt een ecologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Archeologie

De uitvoering van een inventariserend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk aangezien op de locatie geen nieuwbouw plaatsvindt en de bodem niet wordt verstoord.

Verkeer

Het aantal verkeersbewegingen wijzigt niet substantieel.
Parkeren vindt op eigen erf plaats.

Externe veiligheid/Stationaire bronnen

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen stationaire bronnen aanwezig.

Transportroute gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt niet op een zodanige afstand van een transportroute dat op grond daarvan een verdere afweging van veiligheidsaspecten dient plaats te vinden.

Bodem

Omdat het gaat om een feitelijk reeds gerealiseerde wijziging van het gebruik wordt afgezien van een indicatief bodemonderzoek.

Water

Omdat het gaat om een wijziging van het gebruik in bestaande gebouwen wordt afgezien van de uitvoering van een watertoets.

9. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan c.q. een wijzigingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

De planwijziging heeft betrekking op het gebruik van de opstallen ten behoeve van een bestaand bedrijf. Het bedrijf is in feite reeds operationeel waarmee de haalbaarheid reeds is verzekerd.

Oostwold, 4 augustus 2017.