

Ruimtelijke onderbouwing

Herontwikkeling Enne Jans Heerd,
Maarhuizen 3 te Winsum

Definitief

Opdrachtgever:	Enne Jans Heerd
Rapportnummer:	RB 30.125
Datum vrijgave:	Augustus 2020
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Planologisch kader	4
1.4 Procedurekeuze	6
1.5 Doel	6
1.6 Verantwoording	7
1.7 Leeswijzer	7
2 HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED	8
2.1 Het plangebied	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	24
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	26
4.1 Archeologie	26
4.2 Bodem	26
4.3 Ecologie	28
4.4 Fysieke veiligheid	29
4.5 Geluid	35
4.6 Luchtkwaliteit	36
4.7 Milieuhinder / Activiteitenbesluit	37
4.8 Verkeer en vervoer en parkeren	39
4.9 Watertoets	41
4.10 M.e.r.-beoordeling	43
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	44
5.1 Algemeen	44
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
5.3 Economische uitvoerbaarheid	44

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens motiveert deze onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het mogelijk maken van een (her)ontwikkeling op het perceel Maarhuizen 3 te Winsum, plaatselijk bekend als de Wierde van Maarhuizen met daarop de boerderij Enne-Jans Heerd.

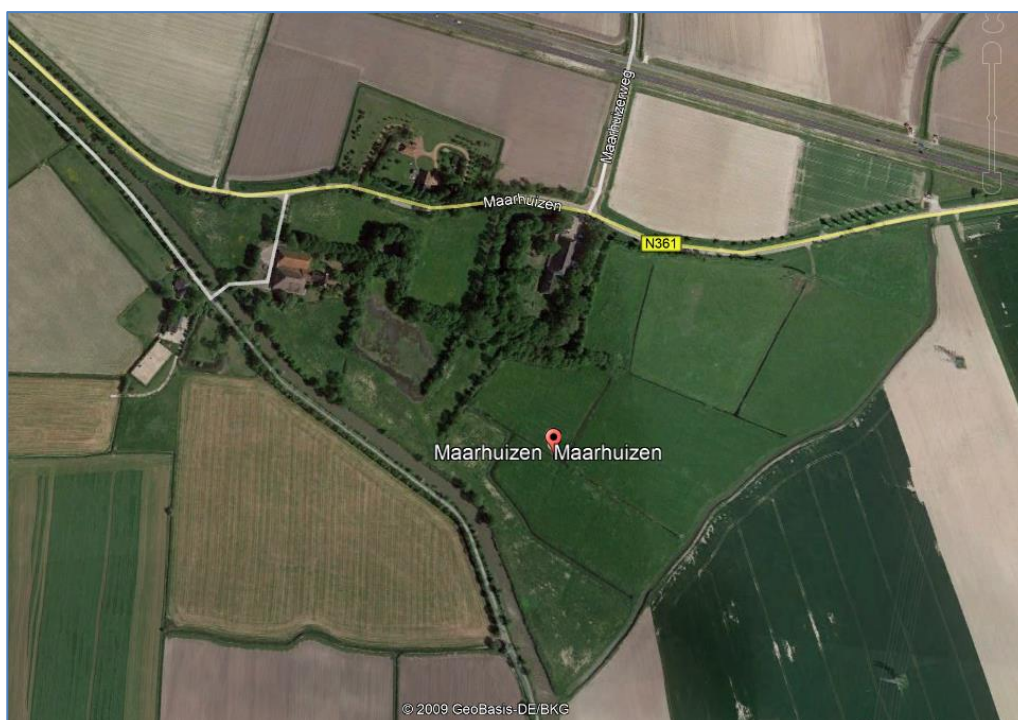


Fig. 1.1: Weergave van de ligging van het perceel

1.2 Aanleiding

Vanaf het moment dat de Enne Jans Heerd in 2010 leeg kwam te staan, heeft de eigenaar Staatsbosbeheer getracht een nieuwe invulling te vinden. In 2015 werd een prijsvraag uitgeschreven voor ondernemers om een plan te maken voor de boerderij, maar die bleken stuk voor stuk niet voldoende solide en toekomstbestendig. De kosten voor achterstallig en toekomstig onderhoud bleken een belangrijk obstakel in deze ontwerpen. Gezocht wordt naar een toekomstplan voor de Enne Jans Heerd waar ruimte is voor ontwikkeling van de historische en landschappelijke waarden van de wierde, waarbij deze prachtige boerderij nog een maatschappelijk of cultureel doel kan dienen.

Door het project 'Nieuwe burens, nieuwe erven, nieuwe oogsten', van Onix architecten, Rizoem, MD Landschapsarchitecten, GIDZ, Groninger Landschap, Friso Bouwgroep en DéKan, lijkt dat perspectief er in 2016 ook werkelijk te komen.

Het project is van één van de winnaars in de categorie nieuwbouw van de ontwerpprijsvraag 'A Home away from Home' georganiseerd door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) en Rijksbouwmeester Floris Alkemade. Staatsbosbeheer raakt geïnspireerd door het project en nodigt de partijen uit op Maarhuizen.

Kleinschalige en circulaire economie bieden kansen voor de ontwikkeling van een vitaal erf op Maarhuizen, waarmee tegelijkertijd zorg gedragen wordt voor restauratie en gebruik van het monumentale erfgoed op de wierde. In 2017 benaderen Rizoem en Staatsbosbeheer Mayke Zandstra en Gijs van Rhijn om met hun concept 'de Bouwplaats' inhoudelijk invulling en uitvoering te geven aan de nieuwe bestemming van de Enne Jans Heerd. Dit plan voorziet in de volgende ontwikkelingen:

- Restauratie en herbestemming van het rijksmonument Enne Jans Heerd
- Het realiseren van (seizoensgebonden) verblijfsrecreatie (Belltenten)
- Nieuwbouw van twee cubesteets (behoort niet tot deze aanvraag)
- Versterken en beleefbaar maken van de wierde Maarhuizen en het omliggende landschap

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het projectplan en de gewenste activiteiten op het perceel. De voorgenomen ontwikkeling op het perceel past niet binnen de kaders van het geldend bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een indieningsvereiste voor de omgevingsvergunning.

1.3 Planologisch kader

Het perceel Maarhuizen 3 te Winsum is gelegen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Winsum, vastgesteld 20 juni 2013. Het perceel is onderdeel van de wierde van Maarhuizen. Op het perceel rust grotendeels de enkelbestemming 'Natuur'. De gronden onder en rondom de boerderij Enne Jans Heerd heeft een enkelbestemming 'Wonen' met een specifieke bouwaanduiding 'voormalige boerderij'.

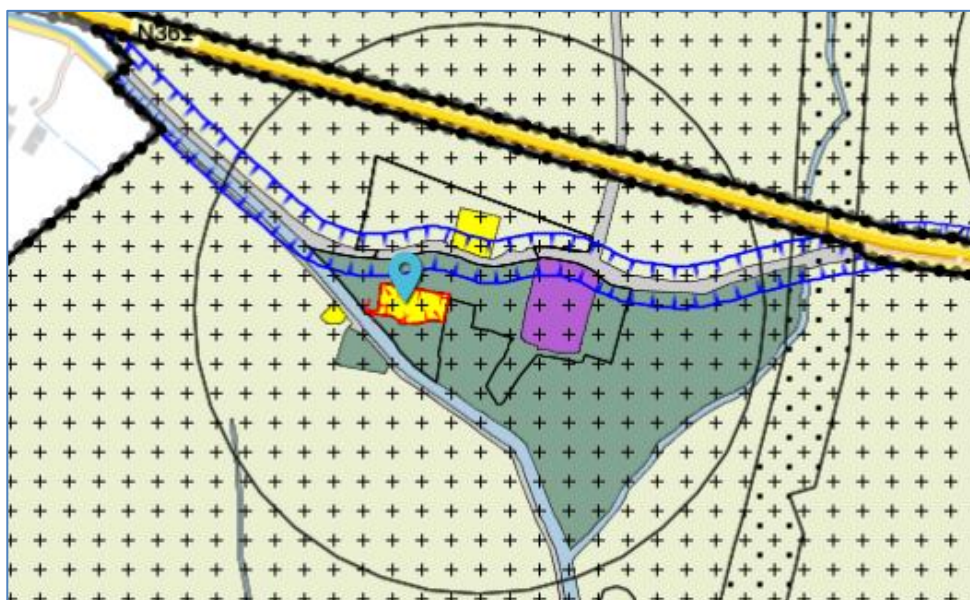


Fig. 1.2: Een uitsnede van het geldend bestemmingsplan met een weergave van het perceel / wierde van Maarhuizen.

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf of een bed and breakfast. Met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tuinen, water en bouwwerken, geen bouwwerken zijnde.

De overige gronden op het perceel en de wierde hebben een enkelbestemming 'Natuur'. De voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bestaande bos- en natuurgebieden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke waarden; alsmede voor:
- cultuurgrond met daarbij behorende paden en sloten;
- extensieve dagrecreatie.

De wierde van Maarhuizen heeft een dubbelbestemming 'Waarde – wierde invloedsszone'. De voor 'Waarde - wierde invloedsszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van wierden en wierdendorpen.

Een gedeelte van de wierde heeft een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 4'. Het betreft het 'afgegraven' en verlaagde gedeelte van de wierde. De overige gronden op de wierde van Maarhuizen hebben op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Winsum geen dubbelbestemming voor archeologie.

Het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Winsum' heeft een aantal onvolkomenheden, waaronder het ontbreken van een dubbelbestemming voor archeologie op het betreffende perceel. De gemeente Winsum heeft deze en andere onvolkomenheden ambtelijk gewijzigd. Om die reden is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld op 14 december 2017, hierna Veegplan Buitengebied Winsum.

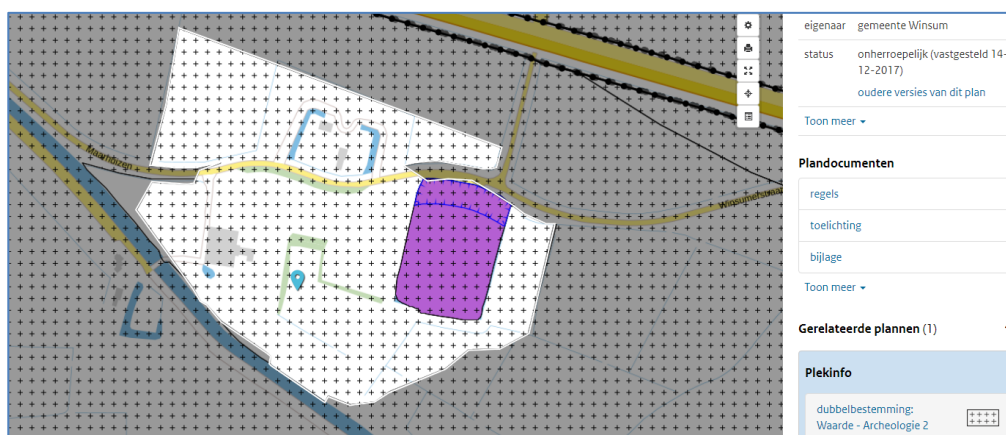


Fig. 1.3: Een uitsnede van het veegplan waaruit blijkt de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 4'

In het Veegplan Buitengebied Winsum, is de archeologische dubbelbestemming op de verbeelding aangepast op grond van de bijgewerkte beleidsadvieskaart. Concreet betekent dat het gehele perceel nu de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2' heeft gekregen. Paragraaf 4.1 gaat hier nader op in.

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het projectplan en gewenste activiteiten op het perceel. De voorgenomen ontwikkeling op het perceel past niet binnen de bestemmingsomschrijvingen van de bestemming 'Wonen' en 'Natuur' en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

1.4 Procedurekeuze

Het project voorziet op een herontwikkeling van de locatie Enne Jans Heerd. Het project onderscheidt verschillende vergunningplichtige activiteiten, zoals genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wabo. Denk aan de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk,
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Daarnaast zal een sloopmelding nodig zijn voor de sloopwerkzaamheden en een gebruiksmelding voor het brandveilig gebruik van bouwwerken (Bouwbesluit 2012). Voor het in gebruik nemen van een inrichting is mogelijk een melding nodig en zijn de voorschriften uit het Activiteitenbesluit van toepassing.

Het project bevat dus meerdere al dan niet onlosmakelijke activiteiten, die vergunningplichtig zijn. In geval van een gecombineerde vergunningaanvraag waarin alle activiteiten worden aangevraagd doorloopt de aanvraag een uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 Wabo).

Voor een aanvraag dat betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (Wabo), kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

Knip in het project / procedure

Het project in om procedurele redenen opgeknipt in tweeën. Voorliggende project voorziet in de functiewijziging (met verbouwing) van de boerderij als het mogelijk maken van Belltenten op de punt van de wierde. Voor het bouwen en gebruiken van de cubesteels wordt een afzonderlijke vergunningaanvraag ingediend.

1.5 Doel

In voorliggend ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. Voorliggende onderbouwing wijzigt niet het bestemmingsplan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een indieningsvereiste (artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wabo) bij een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig handelen regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo) en motiveert dat het project niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.6 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites.

Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.7 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Het plangebied

Nabij het dorp Winsum ligt Maarhuizen, een gehucht in de gemeente Het Hogeland in de provincie Groningen. Het ligt ten noordwesten van Winsum en ten noorden van het Mensingeweersterloopdiep. Over dit kanaal ligt de til (brug) Maarhuistertil. Hieronder een weergave van de ligging van Maarhuizen vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, het dorp Maarhuizen en de ligging van het plangebied in één oogopslag.

Geschiedenis

Maarhuizen is gebouwd op en rond een wierde (ca. 3,9 meter boven NAP) op een kwelderwal, die ruim wordt gedateerd op de Late IJzertijd tot Vroege Middeleeuwen. Bewoningsresten zijn aangetroffen tot op 1,9 meter onder NAP. Rond 1936 werd een vikingzwaard aangetroffen, in 1962 een 8e- of 9e-eeuwse lanspunt en in 1969 een bolvormig potje uit de Romeinse tijd of Vroege Middeleeuwen.

De eerste vermelding van Maarhuizen is als 'de maiori Husun' op een lijst van bezittingen van het Klooster Werden uit rond het jaar 1000. Er stond mogelijk een voorwerk van het Kloosterwijtwerd. Latere benamingen voor de plaats zijn 'Marahusum', 'Marrahusen' en 'Marhusen'. De naam betekent vermoedelijk 'bij de grote huizen' ter onderscheiding van het verdwenen Lutkehuizen (minori Husum).

In 1211 verkreeg Maarhuizen van bisschop Otto I van Oldenburg (van Münster) toestemming een eigen kerspel te stichten, als afscheiding van Baflo. In die tijd zal ook een kerk gebouwd zijn op de wierde. In 1468 werd ook een deel van het opgeheven kerspel Lutje Saaksum bij het kerspel getrokken. Na de reformatie werd de kerk gecombineerd met Obergum, Winsum en Bellingeweer en vanaf 1653 alleen nog met Obergum, waar enkele decennia later Ranum nog bij kwam, maar in 1683 werd Ranum bij Bellingeweer gevoegd. In 1718 besloot de gemeente samen te gaan met Winsum. In 1726 werd echter uiteindelijk wederom gekozen voor het iets dichterbij gelegen Obergum, waarna de kerk van Maarhuizen werd afgebroken. Mogelijk werd de kerk niet hersteld doordat het financiële draagvlak van de gemeente sterk was verminderd, doordat verschillende landbouwers doopsgezind waren geworden. Alleen het ommuurde en door hoge bomen omgeven kerkhof bleef achter. De oudste grafzerk van dit kerkhof dateert van 1630. In 1820 werd Ranum weer onderdeel van de kerkgemeente Obergum-Maarhuizen. In 1966 ging de kerkgemeente samen met Winsum en Bellingeweer, zodat de hervormde gemeente Winsum, Obergum, Bellingeweer, Maarhuizen en Ranum ontstond.

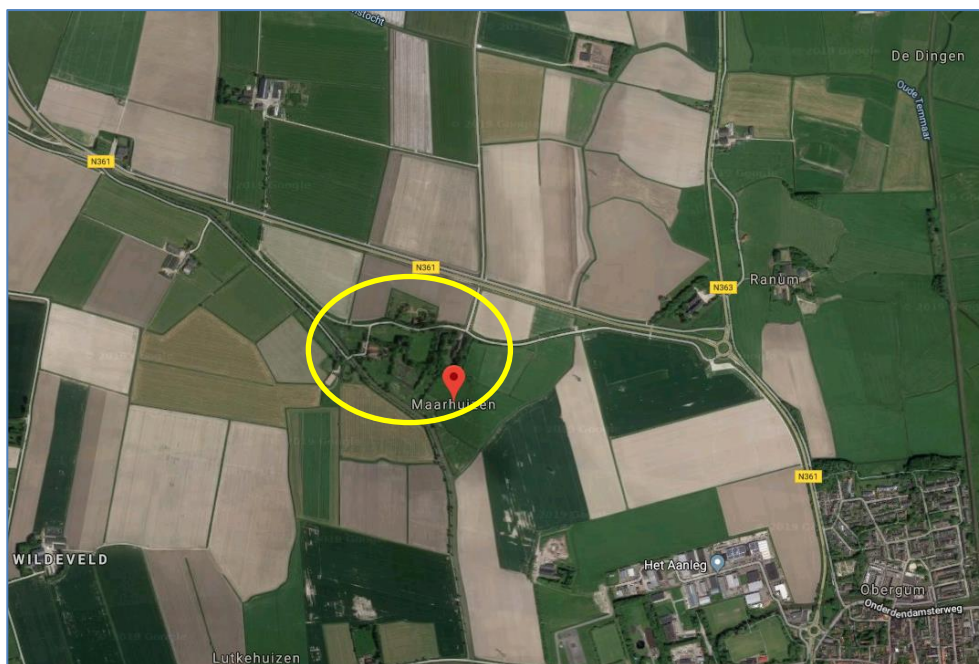


Fig. 2.2: Maarhuizen gezien ten opzicht van het dorp Winsum (in zuidoostelijke richting). In het gele kader het plangebied gelegen op de wierde van Maarhuizen.

Maarhuizen zal nooit meer dan een klein plattelandsdorpje zijn geweest. In de jaren na 1930 werd een deel van de wierde afgegraven. Tegenwoordig staan nog drie boerderijen op de wierde. De meest in het oog springende is de Enne Jans Heerd (Maarhuizen 3), een kop-hals-rompboerderij waarvoor een dwarshuis is gebouwd.

De boerderij staat op de plek van het vermoedelijke voorhuis en dateert van voor 1802, het dwarshuis volgens een gevelsteen van 1854. De enige andere oude boerderij (Maarhuizen 1) dateert uit 1811, is als enige omgracht en heeft een wat nieuwer dwarshuis. Tegenover de N361 (Maarhuizen 2) stond vroeger de boerderij Sijboltsheerd uit de 2e helft van de 16e eeuw (in 2001 werden resten van een oudere laat-gotische behuizing gevonden). In de jaren 1970 werd deze wegens bouwvalligheid echter afgebroken. Rond 2005 werd er een boerderij gebouwd in de stijl van de oude Sijboltsheerd.



Fig. 2.3: Uit de historische verbeeldingen is ca. 1850 de eerste bebouwing op de wierde Maarhuizen weergegeven (www.topotijdreis.nl)

Het plangebied en Enne Jans Heerd

De Rijks monumentale boerderij Enne-Jans Heerd ligt op de fraaie wierde van Maarhuizen. Staatsbosbeheer is eigenaar en beheerder van een groot deel van de wierde Maarhuizen en de boerderij de Enne Jans Heerd. De percelen zijn samen ca 7 hectare groot. De Enne Jans Heerd bestaat uit een woonhuis in drie delen met twee schuren. De boerderij is genoemd naar Enne Jans Huizing (1737-1819). Samen met zijn vrouw Grietje Freerks verwierf hij de boerderij in 1788. Zowel binnen als buiten zijn veel waardevolle oude elementen aanwezig uit de verschillende bouwfases van de boerderij, zoals een fraaie schildering boven de haard. De historische waarde van het bijzondere interieur van het voorhuis is erg hoog. Het oudste deel van de boerderij, het achterste deel van het woonhuis, met daarin het zogenaamde 'karnhoes, stamt naar schatting uit 1610. Maar ook daarvoor was deze plek op de wierde reeds lang bewoond. Dwars op het oude voorhuis werd in 1854 het nieuwe voorhuis gebouwd, met een omvang en klasse die de Enne Jans Heerd zijn kenmerkende uitstraling geven.



Fig. 2.4: Een weergave van de boomgaard en de kop van de boerderij Enne Jans Heerd.



Fig. 2.5: Een weergave op het zuidelijke gedeelte van de wierde.

Die verschillende bouwfasen zijn goed bewaard gebleven en in stijl zeer herkenbaar. De kop-hals-rompboerderij met zijn twee schuren heeft een totaal bruto vloer oppervlakte van circa 1500 m². Juist de verschillende bouwfasen van de boerderij maken het tot een bijzonder pand. De boerderij vormt een sterke eenheid met zijn directe omgeving, de wierde Maarhuizen. De boerderij Enne Jans Heerd heeft door de eeuwen heen altijd een agrarische bestemming gehad. De laatste boer op de Enne Jans Heerd was Duurt de Vries, die tot zijn laatste dag in Maarhuizen dieren hield als hobbyboer. Met zijn vertrek in 2010 is een einde gekomen aan het agrarisch gebruik van de boerderij.

2.1.1

Projectbeschrijving

Met al zijn schoonheid en geschiedenis is de Enne Jans Heerd een plek die het verdient om gedeeld te worden met het publiek. Alle activiteiten zijn daar direct of indirect op gericht. De Enne Jans Heerd wordt een beleevingsplek. Een plek waar je kort of langer kan verblijven en kan genieten van natuur en cultuur.

Een plek die inspireert, die prikkelt, waar iets te ontdekken valt, waar het leuk is, waar je kunt ronddwalen en kunt opladen. Natuur en cultuur zijn de centrale pijlers van de activiteiten die hier plaatsvinden.

Herenboerderijen als de Enne Jans Heerd speelden honderden jaren een vitale rol in de agrarische samenleving. Als bastion, als toevluchtsoord, als pleisterplaats en als economisch centrum. Tegenwoordig zijn de verbindingen met het landschap en de bevolking verbroken. Met het behoud, de versterking en de openstelling van de karakteristieke boerderij en het eeuwenoude omringende cultuurlandschap geven initiatiefnemers de boerderij deze betekenis terug:

- ontwikkelend – als plek om te leren en je te ontwikkelen
- recreatief – als plek waar je je kunt vermaken en op kunt laden
- economisch – als plek die zichzelf financieel in stand kan houden
- ecologisch – als plek waar flora, fauna en vegetatie beschermd wordt en kan floreren

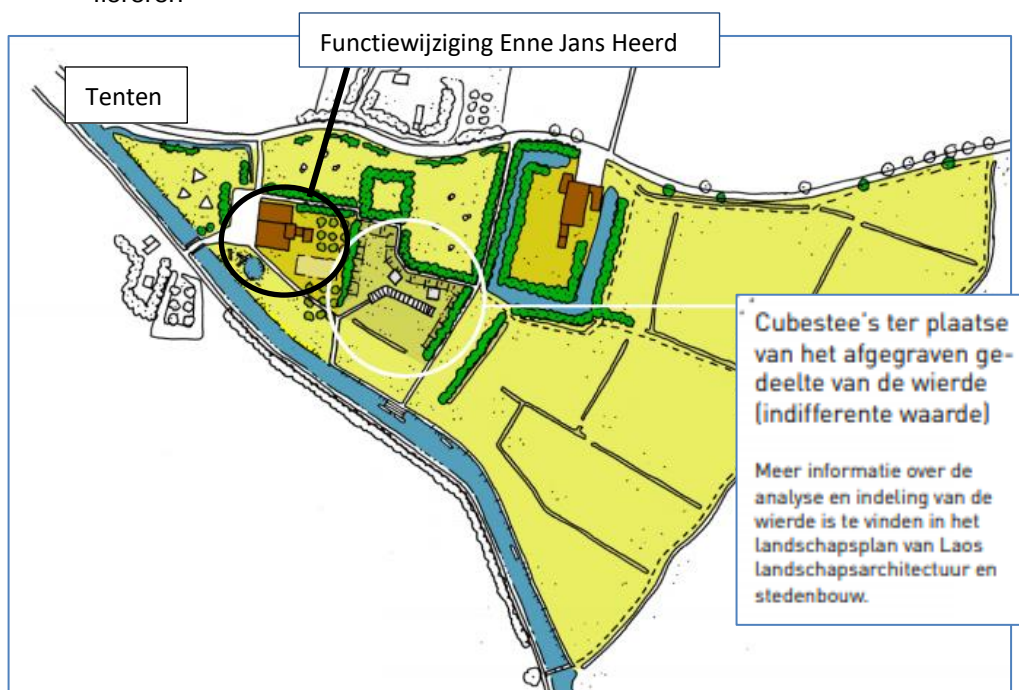


Fig. 2.6: Een indicatieve overzichtstekening waaruit blijkt de herontwikkeling in het plangebied. De functiewijziging in de Enne Jans Heerd, de tenten op de punt van de wierde en de cubestees in het afgegraven gedeelte van de wierde (de cubestees behoren niet tot deze aanvraag).

De herontwikkeling van de Enne Jans Heerd wordt gezien als een vliegwiel voor de ontwikkeling van het omliggende gebied: landschappelijk, economisch, recreatief en op het gebied van energie.

2.1.2

Gewenste functies en faciliteiten

Op een traditioneel boerenerf wordt gewoond, gewerkt en ontspannen. Een erf is niet ontworpen, maar uit het gebruik ontstaan. Op de Enne Jans Heerd wordt een nieuw boerenerf ontwikkeld dat past bij de behoeftes en uitdagingen van deze tijd. De unieke kwaliteiten van deze plek worden gecombineerd met een aanbod van cultuur en recreatie.

De Enne Jans Heerd biedt hiervoor een combinatie van functies:

- Activiteiten en workshops op het gebied van cultuur en natuur: activiteiten, evenementen en voorstellingen en één- tot meerdaagse workshops op het gebied van cultuur- en natuur(educatie)
- Overnachten in bijzondere accommodaties: twee cubestees¹ en sfeervolle luxe tenten
- Kleinschalige horeca in het koffie-en theehuis: bijzondere thee- en koffiesoorten en biologische streekproducten in een gezellige authentieke sfeer
- Verhuur voor onderwijs, vergaderingen en congressen: maken, studeren, vergaderen en werken in een inspirerende omgeving omringd door natuur
- Trouw- en rouwaccommodatie: een sfeervolle plek voor bruiloften of afscheidsceremonies
- Wandelen, spelen, dwalen en luieren op en rondom de wierde: de unieke kwaliteiten van de wierde gecombineerd met de omliggende wandelpaden, speelnatuur, dierenweide en pluktuin

Enne Jans Heerd biedt een aantal faciliteiten. Het aantal personen en bezetting verschilt natuurlijk per functie en activiteit. De verwachting van bezoekersaantallen ziet er als volgt uit:

- maximaal 200 personen tegelijk; gemiddeld 60 personen per dag; 20.000 bezoekers per jaar
- 1x grote vergadergroep van 80 personen per week (gehele jaar)
- 2x vergadergroepen van 20 personen per week (gehele jaar)
- 1x bruiloft per 3 weken met ongeveer 100 personen (in de periode april - september)
- tenten met een bezettingsgraad van 14 % (april - oktober)
- horeca is 3 dagen per week geopend met gemiddeld 70 personen per dag (gehele jaar)
- 15x per jaar een workshopdag met 20 personen (gehele jaar)
- 5x per jaar een workshopweekend met 15 personen (april - oktober)
- 3x per jaar een workshopweek met 35 personen (april - oktober)
- 12x voorstellingen per jaar met 75 personen (gehele jaar)

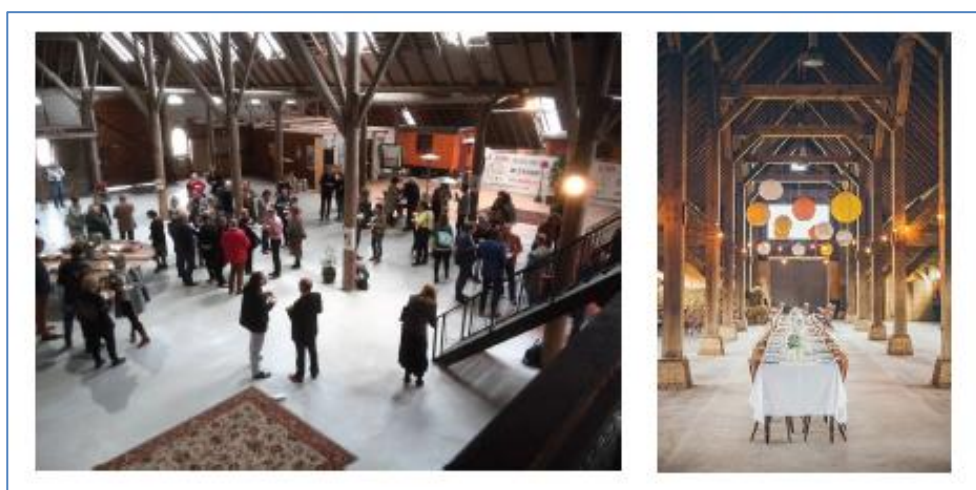


Fig. 2.7: Een impressie hoe het schuurdeel na de functiewijziging er uit kan gaan zien.

1. ¹ Het bouwen en gebruiken van twee Cubestees behoort niet tot deze aanvraag. Voor het realiseren van de Cubestees wordt een afzonderlijke vergunningaanvraag ingediend.

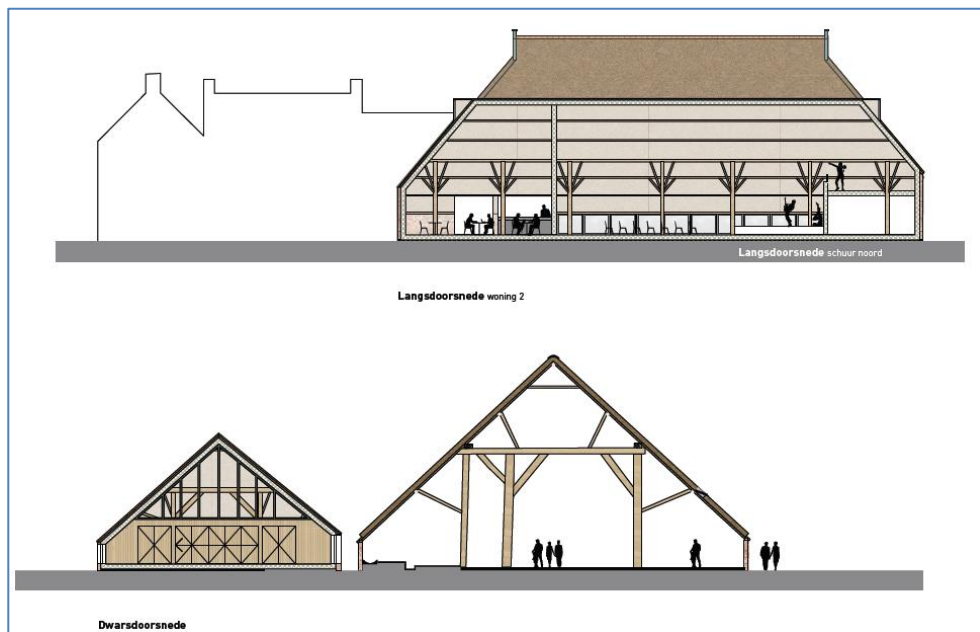


Fig. 2.8: Een weergave van een langs- en dwarsdoorsnede over de schuurgedeelten.



Fig. 2.9: Een weergave van de nieuwe indeling van de begane grond. Het noordelijke deel van de schuur krijgt een nieuwe functie en indeling, alsook het tussenlid (de deel) en de boerderij.

2.1.3

Overnachtingen en recreatief verblijf

Naast de activiteiten in de boerderij Enne Jans Heerd worden op de gronden rondom de boerderij voorzieningen gecreëerd ten behoeve van het overnachten in bijzondere accommodaties. Op de punt van de wierde wordt 250 m² beschikbaar gesteld voor enkele kampeermiddelen in de vorm van Belltenten te staan die in het (hoog)seizoen gebruikt gaan worden. Onderstaand een weergave van ligging van de recreatieve voorzieningen op het perceel.

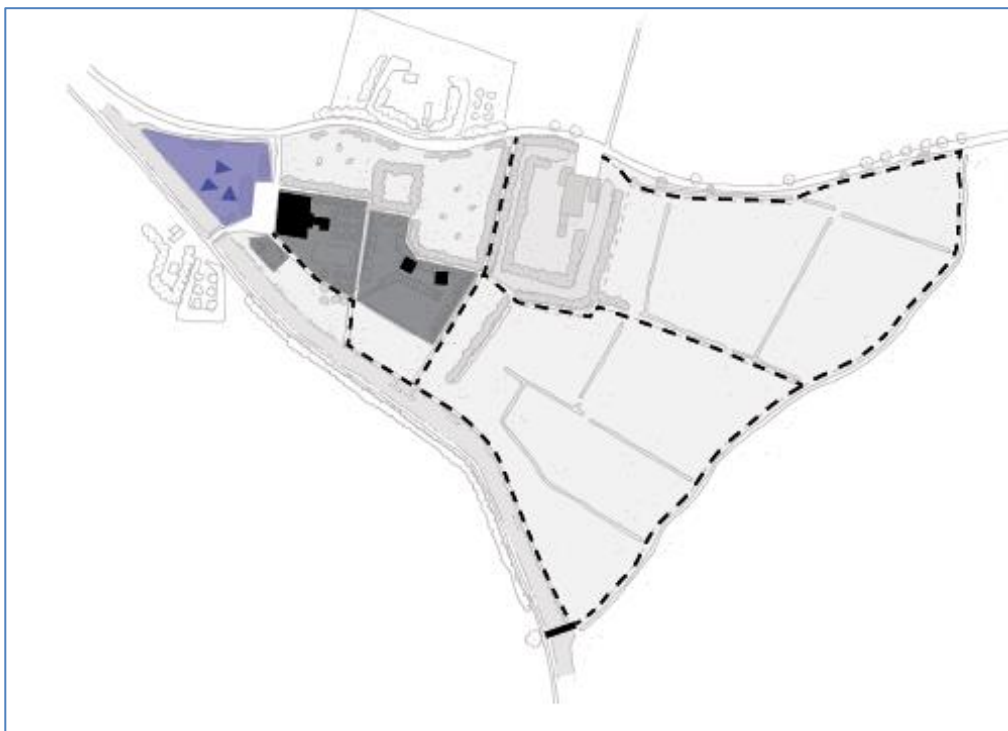


Fig. 2.10: Een indicatieve weergave van de wierde. De tenten worden op 'de punt' geplaatst (blauwe deel) waar 250 m² beschikbaar wordt gesteld voor kamperen.

Kampeermiddelen / tenten

In het projectplan wordt gesproken over 'sfeervolle en luxe tenten', in vorm van Belltenten (zie afbeelding). Ten aanzien van de tenten kan worden opgemerkt dat deze 'bouwwerken' voor recreatief nachtverblijf omgevingsvergunningsvrij (voor de bouwactiviteit) kunnen zijn, tenzij de hoogte maximaal 5 meter en de oppervlakte van de tenten maximaal 70 m² bedraagt (artikel 3.2 van de bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).



De tenten worden gerealiseerd op de 'punt' van de wierde. De gronden hebben ter plaatse de bestemming 'Natuur' (zie paragraaf 1.3.).

Het plaatsen en gebruiken van deze gronden ten behoeve van recreatieve doeleinden is in strijd met de doeleindeomschrijving van de bestemming 'Natuur' (artikel 11.1 van het bestemmingsplan).

Ten aanzien van het strijdig gebruik van de gronden kan met toepassing van omgevingsvergunning² medewerking worden verleend. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet tevens in het mogelijk maken van het recreatief verblijven van Belltenten op deze gronden. Op deze gronden wordt 250 m2 beschikbaar gesteld voor het kamperen.

Hieronder een verbeelding van de 'punt' op de wierde dat momenteel voor agrarisch doeleinden worden gebruikt.



Fig.

2.14: De 'punt' van de wierde, gezien vanaf de parkeerplaats achter Enne Jans Heerd.

2.1.4

Landschapsplan

Er is door LOAS Landschaps architectuur en stedenbouw een 'Kaderplan landschap, Maarhuizen' opgesteld. Aan de hand van een landschapshistorische verkenning is het ontwikkelpotentieel met suggesties uitgewerkt. Met als resultaat een landschapsplan. Het 'Kaderplan landschap, Maarhuizen' is als bijlage bijgevoegd. Het landschapsplan bestaat onder andere uit de uitbreiding van de boomgaard, aanleg van een moestuin en plekken voor tenten op de 'punt van de wierde'. Ook wordt het routenetwerk op de wierde uitgebreid en zijn aan de route een aanlegsteiger en een hoogholtje gepland. Wat betreft beheer kan gebruik worden gemaakt van bijvoorbeeld schapen.

2. ² Splitsen activiteiten 'bouwen' en 'strijdigheid met het bestemmingsplan' juiste uitleg artikel 3 van bijlage II van het Bor (ECLI:NL:RVS:2013:CA2873)

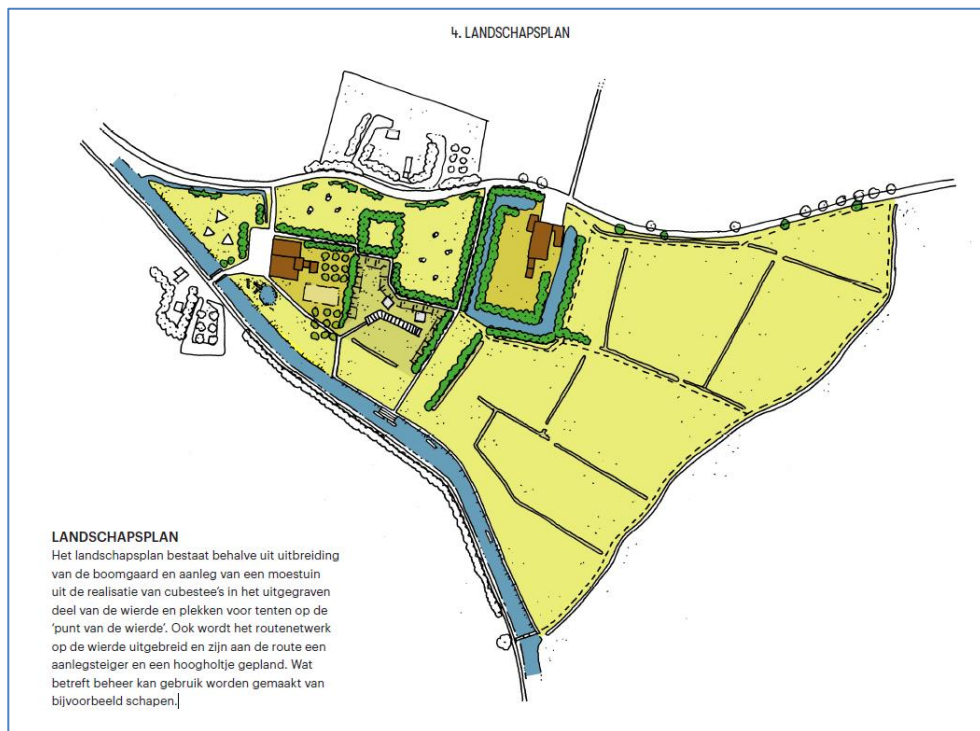


Fig. 2.15: Een weergave van het landschapsplan.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen.

De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een voormalige boerderij (woonbestemming) ten behoeve van het voorliggend project, waarbij sprake is van een geringe toename van bebouwing. De Belltenten laten we hierbij buiten beschouwing aangezien hier sprake is van omgevingsvergunningsvrije bouwactiviteit. Er is echter wel sprake van een planologische ruimtebeslag.

Op basis van meerdere uitspraken een interne functiewijziging³ geen 'stedelijke ontwikkeling' is. Ook bij toename van ruimtebeslag^{4 5 6} is vanuit jurisprudentie een vaste lijn te ontdekken waaruit blijkt dat er geen sprake is van 'stedelijke ontwikkeling'.

Alles overziend is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 15 november 2017) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit wijzigingsplan is de geconsolideerde versie van 15 november 2017 toegepast.

In het plangebied zijn de volgende zaken van toepassing. Het plan is gelegen in het buitengebied (kaart 1). Een gedeelte van het perceel is gelegen binnen de 'Veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen'. Zie paragraaf 4.2. Ten aanzien van de Wierden en zones rond wierden en wierdedorpen (kaart 7), zie paragraaf 3.2.2.1.

3. ³ Als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft) ([ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075](#))

4. ⁴ Uitbreiding winkel met circa 400m² geen nieuwe stedelijke ontwikkeling ([ABRvS 3 december 2014; ECLI:NL:RVS:2014:4409](#))

5. ⁵ Uitbreiding bedrijfsgebouw met 400m² geen nieuwe stedelijke ontwikkeling ([ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442](#))

6. ⁶ Uitbreiding kantoor met 540m² geen nieuwe stedelijke ontwikkeling ([ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319](#))

Het plangebied is gelegen in het aardbevingsgebied (kaart 11). Het begrip "aardbevingsgebied" betreft in de context van de Omgevingsverordening het gebied waarop afdeling 2.1 (bescherming beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen) van toepassing is. Daarvoor zie paragraaf 3.2.2.2.

3.2.2.1

Bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland

De boerderij is gelegen op een wierde. Op de punt van de wierde wordt 250 m² beschikbaar gesteld voor het kamperen. Op deze gronden worden enkele kampeermiddelen geplaatst in de vorm van zogenaamde Belltenten voor recreatief nachtverblijf. Dit deel van de wierde maakt deel uit van het op kaart 6 van de verordening aangegeven bos- en natuurgebied buiten het Natuurnetwerk Nederland (artikel 2.47 POV).



Maarhuizen is aangewezen als 'Bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland'. De provincie Groningen heeft in de Omgevingsverordening 2016 vastgelegd, dat ontwikkelingen in deze bos- en natuurgebieden mogelijk zijn, mits hiervoor wordt gecompenseerd en er netto natuurwinst optreedt (Artikel 2.47a Wijzigingsbevoegdheid Gedeputeerde Staten Bos en Natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland).

Voor de ontwikkelingen in en om de boerderij is een natuurtoets gemaakt door Staatsbosbeheer gedateerd 18 juli 2019. Aanvullend daarop is een compensatieplan opgesteld⁷ dat in gaat op de landschappelijke en natuurwaarden die door de ontwikkelingen op de wierde verstoord kunnen worden.

7. ⁷ Het compensatierapport is geschreven in opdracht van Staatsbosbeheer, provinciale eenheid Groningen, voor de beheereenheid Lauwersmeer & Wad – Hogeland. Het rapport is als bijlage bijgevoegd bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Daar waar verlies van areaal optreedt of verstoring wordt verwacht is gezocht naar een passende compensatiemaatregel.

Voor de volledige compensatierapport wordt verwezen naar de bijlagen. Hieronder een opsomming van de ruimtelijke ontwikkelingen in areaalverlies en verstoringzone alsmede de effecten en bijhorende compensatiemaatregelen.

Opsomming ruimtelijke ontwikkelingen

Onderdeel	Areaalverlies (m2)	Verstoringzone (m2)
Overnachtingslocatie	250	2500
Cubestees (behoort niet tot deze aanvraag maar wel tot de locatie)	72	4216
Verlichting	0	0
Parkeren	0	0
Speelnatuur	Nihil	Nihil
Kanosteiger	0	0
Burg / Pieterpad	Nihil	0
Totaal	322	6716

Effecten ontwikkelingen en bijbehorende compensatie maatregelen

- Realiseren nieuw waterpartij (5000 m2)
 - o Door de huidige duiker te vervangen door een duiker met terugslag klep kan het water in de laagte van het terrein worden vastgehouden met een waterpeil van max 0.40cm boven huidig maaiveld. Gedurende de zomer zakt het water langzaam uit naar 0.00cm boven maaiveld. Dit levert veel natuurwinst op: broedgelegenheid voor vogels (kievit, kraakeend) en variatie (in de vorm van overstromingsgrasland, dat elders op de wierde niet aanwezig is). Het plaatsen van deze nieuwe duiker creëert een langdurige natte laagte van circa 5000m2 met de bovengenoemde variatie en broedgelegenheid.
- Uitbreiding boomgaard (500 m2)
 - o Tussen het woonhuis en het voetpad is een fruitboomgaard gelegen richting het kerkhof en de 'laagte'. Deze fruitboomgaard wordt 100% vergroot door het aanplanten van 10 nieuwe fruitbomen. Deze bomen worden ten noorden van de huidige boomgaard aangeplant. Tussen de huidige boomgaard en het wandelpad naar het kerkhof en de Cubestee. Op deze manier zal de boomgaard dichterbij de bezoekers komen die daar gebruik van mogen maken.
- Nieuwe houtsingel (4500 m2)
 - o Aan de oostzijde van de Wierde zal een nieuwe houtsingel van 300 lengte en een breedte van 15 meter worden ingeplant. In de singel worden soorten als een-stijlige meidoorn, sleedoorn, hondsroos, egelantier ingeplant.

In totaal bedraagt de compensatie 10.000m2. Met deze maatregelen is er een overcompensatie van circa 3300m2. Hiermee is de eventuele verstoring van de speelnatuur en de groei van het aantal bezoekers ruim gedekt.

Naast deze compensatie maatregelen is het de intentie van Staatsbosbeheer om, binnen de daarvoor beschikbare gestelde middelen, het beheer te optimaliseren. Daar zullen ook de beschreven compensatie maatregelen toe bijdragen. Er zal gezocht worden naar een optimale realisatie van deze doelen door inzet van eigen materieel en samenwerkingen met andere partijen.

3.2.2.2 *Bescherming landschap en kernkarakteristieken*

Afdeling 2.27 Wierden en zones rond wierden

Artikel 2.53.1 Wierden

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 7 aangegeven wierden, stelt regels gericht op bescherming van het reliëf, voor zover de Erfgoedwet niet in bescherming voorziet.
2. In afwijking van het eerste lid, kunnen de regels voorzien in aanvulling van een wierde als die aanvulling dient om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden te versterken.

Artikel 2.53.2 Zones rond wierden

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de zones rond wierden en wierdedorpen aangegeven op kaart 7 bevat regels gericht op bescherming van de landschappelijke openheid.
2. De in het eerste lid bedoelde regels bevatten in elk geval een verbod op nieuwe houtteelt en op de aanleg van bos en boomgaarden.

In het geldend bestemmingsplan Buitengebied Winsum is in artikel 31 een dubbelbestemming 'Waarde – Wierde invloedszone' opgenomen. De voor 'waarde - wierde invloedszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van wierden en wierdedorpen. De regels voorzien in een specifieke verbodsbepaling en een vergunningplicht voor specifieke (grond)werkzaamheden. Opgenomen bepalingen van de dubbelbestemming 'Waarde – Wierde invloedszone' blijven onverkort van toepassing voor dit project.

3.2.2.3 *Zorg voor ruimtelijke kwaliteit*

Artikel 2.9.1 *Bescherming beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen*

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied en een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied gelegen buiten het aardbevingsgebied, stelt regels ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen.
2. De in het eerste lid bedoelde regels bevatten in ieder geval een verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een karakteristiek gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen.
3. Het in het tweede lid bedoelde vergunningstelsel bevat in ieder geval een toetsingscriterium op grond waarvan een omgevingsvergunning niet kan worden verleend zonder dat is onderzocht of zinvol hergebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, passende functie objectief gezien mogelijk is al dan niet na het treffen van voorzieningen aan het gebouw.

4. Het tweede lid is niet van toepassing voor zover het sloop betreft:
 1. ten behoeve van gewoon onderhoud en herstel;
 2. van inpandige delen van een gebouw;
 3. ten behoeve van het uitvoeren van destructief onderzoek;
 4. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen; of
 5. van gebouwen die op grond van de Erfgoedwet of gemeentelijke erfgoedverordening zijn beschermd.

Artikel 2.9.2 Rechtstreeks werkende regel aardbevingsgebied

1. Tot het tijdstip dat het bestemmingsplan in overeenstemming is gebracht met artikel 2.9.1 of bij het ontbreken van een bestemmingsplan, is het verboden om een gebouw dat gelegen is binnen het aardbevingsgebied geheel of gedeeltelijk te slopen.
2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover het sloop betreft:
 1. ten behoeve van gewoon onderhoud en herstel;
 2. van inpandige delen van een gebouw;
 3. ten behoeve van het uitvoeren van destructief onderzoek;
 4. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;
 5. van gebouwen die op grond van de Erfgoedwet of gemeentelijke erfgoedverordening zijn beschermd;
 6. van een gebouw dat volgens een in het kader van artikel 3.1.6, vijfde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening verricht onderzoek of - vooruit lopend daarop - een advies van een deskundige niet karakteristiek is;
 7. van een gedeelte van een karakteristiek gebouw waarbij de karakteristieke hoofdvorm volgens het advies van een deskundige niet onevenredig wordt aangetast.
3. In afwijking van het eerste lid kan voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een karakteristiek gebouw - met toepassing van artikel 2.12, aanhef en eerste lid, onder c, gelezen in samenhang met artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.6. van het Bor - een omgevingsvergunning worden verleend als deugdelijk wordt onderbouwd dat vergunningverlening in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanregels als bedoeld in artikel 2.9.1.

Doorwerking naar het project

De wierde van Maarhuizen en de boerderij Enne Jans Heerd hebben in het geldend bestemmingsplan geen aanduiding 'karakteristiek'. Enne Jans Heerd is een Rijksmonument. Gezien de begripsbepalingen van artikel 2.7 van de POV kan vastgesteld worden dat er ter plaatse sprake is van een beeldbepalend en/of karakteristiek gebouw waardoor de artikelen 2.9.1 en 2.9.2 Bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen van toepassing zijn.

Het project voorziet niet in het slopen van gebouwen of bouwwerken op het perceel. Ten aanzien van de interne verbouwing en gewenste functiewijziging kunnen gedeeltelijke sloopwerkzaamheden plaatsvinden die naar aard en omvang zodanig zijn dat artikel 2.9.2 lid 2 POV van toepassing is.

Bovendien zal voor het wijzigen en verstoren van het Rijksmonument een omgevingsvergunning (artikel 2.1 lid 1 onder f. Wabo) vereist zijn.

Het project voorziet in het behouden en versterken van aanwezige bebouwing en functies op het perceel. De herontwikkeling op het perceel Maarhuizen 3 te Winsum kan gezien worden als een vliegwiel voor de ontwikkeling van het omliggende gebied: landschappelijk, economisch, recreatief en op het gebied van energie.

Het project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

De voormalige gemeente Winsum is onderdeel van de fusiegemeente Het Hogeland. Ondanks de recente fusie zijn onderliggende beleidskaders nog onverkort van toepassing.

3.3.1 Structuurvisie Winsum

De drie kernopgaven waar wij ons de komende jaren op zullen richten zijn:

- Goede bereikbaarheid
- Sterke kernen met eigen karakter
- Vitaal en waardevol buitengebied

Ten aanzien van de kernopgave 'Vitaal en waardevol buitengebied' geeft de gemeente aan dat er een opgave ligt om de waardevolle cultuurhistorische elementen in het landschap te behouden en tevens beter te benutten voor recreatieve doeleinden. Tegelijkertijd moeten de agrariërs, als dragers van het buitengebied en belangrijke economische pijler van de gemeente, de ruimte krijgen voor een gezonde bedrijfsvoering. De opgave aan de gemeente is om dat samenspel van gebruik in goede banen te leiden in een vitaal en waardevol buitengebied.

In paragraaf 2.3 van de Structuurvisie wordt nader ingegaan op de kernopgave 'Vitaal en waardevol buitengebied'

Winsum beschikt over een bijzonder en divers buitengebied. Het combineert bijzondere cultuurhistorische landschappen, zoals het Middag Humsterland en het Reitdiepdal, met een omvangrijke en economisch waardevolle agrarische sector.

De combinatie van de historische kernen, natuur en agrarische cultuurlandschappen is de belangrijkste publiekstrekker voor de gemeente. Verspreid in dat landschap ligt bovendien een aantal recreatieve parels. Het gaat dan bijvoorbeeld om het nationale landschap Middag Humsterland, met haar karakteristieke wierdendorpen, de vele 12e en 13e eeuwse kerken en alle monumenten die het gebied rijk is.

De recreatieve sector is nu hoofdzakelijk kleinschalig van aard, maar biedt een veelzijdig pakket aan natuur, cultuurhistorie, wandel-, fiets- en vaarroutes en

verschillende attractiepunten. In een betere profilering en zichtbaarheid van deze recreatieve en/of cultuurhistorisch of landschappelijke kwaliteiten liggen mogelijkheden.

De gemeente constateert dat men een gebrek heeft aan voldoende kwalitatief goede logiesaccommodaties om van de gemeente een echte verblijfsbestemming te maken. De gemeente beschikt over een veelzijdig buitengebied, waarin cultuurhistorie, recreatie en landschap naast elkaar bestaan. Er liggen kansen in deze veelzijdigheid om met name het recreatieve profiel verder te ontwikkelen. De zichtbaarheid van dat profiel is echter een belangrijk punt van aandacht.

Doorwerking naar het project

Het project voorziet in een herontwikkeling van het perceel van de boerderij Enne Jans Heerd. De plannen voorzien o.a. in de volgende ontwikkelingen:

- Restauratie en herbestemming van het rijksmonument Enne Jans Heerd
- Het realiseren van (seizoensgebonden) verblijfsrecreatie (Belltenten)
- Nieuwbouw van twee cubestees (behoort niet tot deze aanvraag)
- Versterken en beleefbaar maken van de wierde Maarhuizen en het omliggende landschap

De herontwikkeling op het perceel Maarhuizen 3 te Winsum kan gezien worden als een vliegwieltje voor de ontwikkeling van het omliggende gebied: landschappelijk, economisch, recreatief en op het gebied van energie.

De herontwikkeling sluit naadloos aan bij de kernopgave 'Vitaal en waardevol buitengebied' van de Structuurvisie.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. Voor de te verwachten waarden wordt gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart is voor het Groningse grondgebied echter niet echt betrouwbaar.

Zoals in paragraaf 1.3 is te lezen hebben de gronden van de wierde van Maarhuizen een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2'. De aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van (hoge) archeologische waarden (archeologisch waardevol gebied).

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het betreft:

- bouwwerken waarvan de bestaande oppervlakte met ten hoogste 50 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

Het juridisch-planologisch wijzigen van een woonbestemming ten behoeve van de gewenste activiteiten en faciliteiten (paragraaf 2.1.2) gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring. Het realiseren van de tenten zal afhankelijk van soort, model en type op de grond worden geplaatst, zonder significant bodemingreep.

Voor het project is geen archeologisch onderzoek vereist.

Zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graaf- en/of bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet (2016). Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Het Hogeland en bij de provinciaal archeoloog.

4.2 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Hieronder het plangebied weergegeven in het bodemloket (www.bodemloket.nl). Het bodemloket heeft geen recente gegevens en nadere informatie over de aanwezige bodemkwaliteit.



Fig. 4.1: Weergave van www.bodemloket.nl met het plangebied ter hoogte van de aanduiding.

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in artikel 2 en 3 van de bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Het juridisch-planologisch wijzigen van een woonbestemming ten behoeve van de gewenste activiteiten en faciliteiten (paragraaf 2.1.2) gaat gepaard met een interne verbouwing en functiewijziging. Hierbij zullen (nagenoeg) voortdurend mensen gaan verblijven. In dat kader is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Dit verkennend bodemonderzoek wordt aangeleverd (verplichte indieningsvereiste) bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Dit kan omdat op voorhand de gronden niet als verdacht zijn aan te merken (zie figuur 4.1).

Door Klijn bodemonderzoek is 28 oktober 2019, bekend onder projectnummer 19KL349, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Conclusies en aanbevelingen

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is.

Er zijn immers op de locatie in het grondwater enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. Ter plaatse van de bovengrondse dieseltank wordt de opgestelde hypothese gehandhaafd aangezien ter plaatse een licht verhoogd gehalte aan minerale olie in de bovengrond is aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

De in onderhavig onderzoek aangetoonde verontreiniging ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is vermoedelijk ontstaan voor 1987 en valt in het kader van de Wet Bodembescherming niet onder de zorgplicht. Bodemverontreiniging die voor 1987 is ontstaan, hoeft alleen te worden gesaneerd indien sprake is van meer dan 25 m3 sterk verontreinigde grond en/of 100 m3 sterk verontreinigd grondwater. Er is dus geen sprake van een saneringsplicht.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande functiewijziging tot multifunctioneel gebouw.

De volledige rapportage is als bijlage bijgevoegd.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Op 18 juli 2019 is door Staatsbosbeheer, de eigenaar van de locatie en plangebied, opgesteld waarin de ecologische effecten van de ontwikkelingsplannen zijn beoordeeld. Op ruim 13 kilometer van het plangebied is een Natura 2000-gebied (Lauwersmeer) gelegen. Ook is het plangebied niet gelegen in of nabij een Natuurnetwerk Nederland (kaart 6 POV). De herontwikkeling van deze locatie gaat gepaard in zowel de aanleg- als gebruiksfase gepaard met NOx-emissie.

De Provincie Groningen heeft als bevoegd gezag in het kader van de Wet natuurbescherming een zienswijze gegeven.

Gebiedsbescherming/PAS:

"De redenatie onder 4.1 stikstofdepositie is niet toereikend. Er dient van de bouwwerkzaamheden een Aerius-depositieberekening te worden gemaakt. (De meeste gangbare machines/werktuigen zijn voorgeprogrammeerd in Aerius.) Zeer waarschijnlijk komt er uit dat de depositie op N2000-gebieden onder de 0,00mol/ha/jr blijft. Een tip is om uit te gaan van gebruik van jonge machines/werktuigen (bouwjaar 2015 of jonger) want die zijn emissie-arm. De volgende zin kan dan beter in de natuurtoets onder 4.1 worden opgenomen. De NOx-emissie van de bouwwerkzaamheden is zeer gering en slechts heel tijdelijk zodat de veroorzaakte stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden onder de 0,00mol/ha/jr blijft. Negatieve effecten op N2000-gebieden zijn uitgesloten en er is daarom geen Wnb-vergunningsplicht."

Stikstofdepositie

Door Rensen Milieuadvies B.V. is voor dit project een AERIUS-berekening uitgevoerd, voor zowel de gebruiks- als realisatiefase. Uit de berekening volgt dat geen depositieresultaten wordt opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. Voor de toelichting en volledige berekening wordt gewezen naar bijgevoegde berekeningen (gebruiksfasen en realisatiefase).

Bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland

Maarhuizen is aangewezen als 'Bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland'. Zie paragraaf 3.2.2.1. Voor de volledige compensatierapport wordt verwezen naar de bijlagen. In bijgevoegd compensatierapport is te lezen dat in totaal 10000 m2 aan compensatiemaatregelen wordt genomen.

Conclusie soortenbescherming

Uit de natuurtoets blijkt voldoende dat er geen sprake is van overtreding ten aanzien van hoofdstuk 3 (soorten) van de Wnb.

De plannen leiden niet tot conflicten met de Wet Natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten, mits verstoring van broedende vogels wordt voorkomen (door ofwel werkzaamheden buiten het broedseizoen (dat indicatief van 1 maart tot en met 1 juli duurt) uit te voeren ofwel geschikte nestplaatsen vooraf ongeschikt te maken).

In bijgevoegd compensatierapport is te lezen dat in totaal 10000 m2 aan compensatiemaatregelen wordt genomen. Met deze maatregelen is er een overcompensatie van circa 3300m2. Hiermee is de eventuele verstoring van de speelnatuur en de groei van het aantal bezoekers ruim gedekt.

4.4 Fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een plattelandswoning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van

het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe hebben wij een check uitgevoerd aan de risicokaart Groningen. Dit levert het volgende beeld op (zie onderstaande verbeelding).

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.

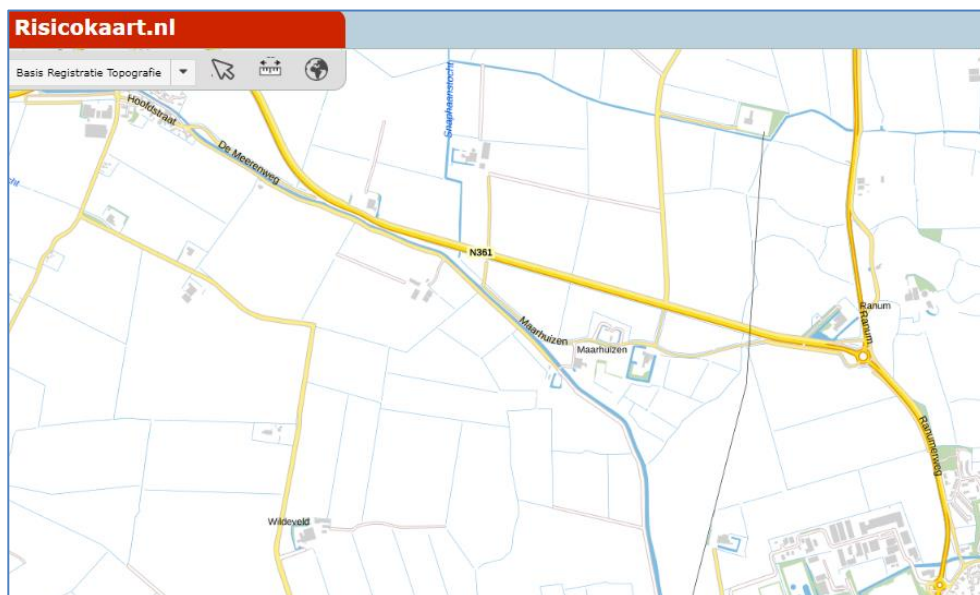


Fig. 4.2: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen en gastransportleidingen die van invloed zijn op het plangebied. Een nabijgelegen hoogspanningsleiding, gelegen op ruim 450 meter ten westen van het plangebied, is niet van invloed op het plangebied.

Veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”

Het plangebied is gelegen in veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”. Op de kaart (figuur 4.4) is dat zichtbaar gemaakt. Het perceel is deels in de zone gelegen. Enne Jans Heerd en de locatie voor recreatieve doeleinden zijn gelegen in de veiligheidszone. Met als gevolg dat een nadere verantwoording van het groepsrisico is vereist.

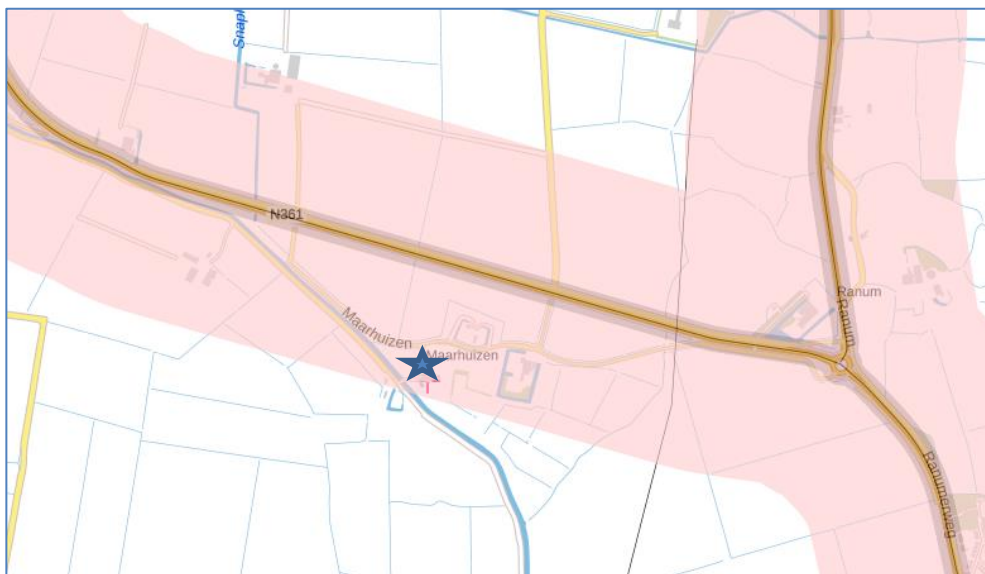


Fig. 4.3: Uitsnede van de kaart 3 van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de Veiligheidszone 2 'invloedsgebied provinciale wegen' ten opzichte van het plangebied.

Artikel 2.23.3 Invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen

1. De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.
2. In afwijking van het eerste lid kan in de toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording, als:
 1. het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 meter van de betreffende infrastructuur; of
 2. in het vigerende, minder dan 10 jaar geleden vastgestelde, bestemmingsplan reeds een nadere verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van:
 - maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m² bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten of een combinatie van objecten die leiden tot een personen dichtheid van maximaal 100 per hectare.
3. (...)
4. (...)

Het project voorziet in een herontwikkeling van het perceel van de boerderij Enne Jans Heerd. In paragraaf 2.1.2 zijn de activiteiten en faciliteiten opgenomen. Het aantal verwachte personen bedraagt:

- Maximaal tegelijk 200 personen;
- Gemiddeld 60 personen per dag; en
- Ca. 20.000 bezoekers per jaar

Enne Jans Heerd met daarin de functiewijziging en toename van het aantal personen is op ca. 280 meter van de N361 gelegen. De afstand is zodanig dat kan worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording (artikel 2.23.3. onder 2 sub 1).

Groepsrisico – beperkte verantwoording

Het groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht. De onderdelen waar bij de verantwoording aandacht aan moet worden besteed artikel 13 voor ruimtelijke plannen. Daarbij moet een vergelijking worden gemaakt met de oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar men mag hiervan wel goed onderbouwd afwijken.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N361 geldt een veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen van 355 meter. Het plangebied ligt op ca. 280 meter en daarmee niet binnen de opgenomen 200 meter in het Besluit externe veiligheid transportroutes (artikel 8).

In de toelichting van het geldend bestemmingsplan Buitengebied Winsum is de volgende verantwoording gegeven.

Het Besluit transportroutes externe veiligheid is óók van toepassing op wegen die door gemeenten en provincies zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de veiligheidszone (PR-max gebied). Deze zone wordt gemeten vanaf de rechterkant van de weg. Binnen de veiligheidszone is oprichting van nieuwe kwetsbare objecten niet toegestaan en nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderingsgevallen worden opgericht.

Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) is een zone van 30 m bij een weg en een spoorlijn en 25 m - 40 m bij een waterweg. Conform het Provinciaal Basisnet Groningen worden geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zeldzame personen binnen deze zone toegestaan.

Het GR-aandachtsgebied is een gebied tussen de 0 m - 200 m. Voor ontwikkelingen binnen dit gebied dient een groepsrisicoberekening te worden gemaakt. Echter, in het provinciaal Basisnet is aangegeven in welke situaties een nadere verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven. Hierbij dient te worden voldaan aan een aantal criteria (zie pagina 28 van het provinciaal Basisnet Groningen). Algemeen dient te worden opgemerkt dat het bevoegde gezag minstens eenmaal per tien jaar (normale bestemmingsplanprocedure) een nadere verantwoording van het groepsrisico maakt.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is de volgende (vaar-, spoor-) wegen van belang: N361. De N361 is een provinciale weg. De wegen hebben geen 10-6 contour van het plaatsgebonden risico. In het Provinciaal Basisnet Groningen heeft deze weg een zone van 30 m aan weerszijden, waarbinnen geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen mogen worden geprojecteerd. Het invloedsgebied is daarnaast gesteld op 200 m (gemeten aan weerszijden vanuit het hart van de weg).

Doorwerking naar het project

Op piekmomenten kunnen er maximaal 200 personen tegelijkertijd in de boerderij aanwezig zijn. Deze piekmomenten en aantallen hebben een incidenteel karakter. Door de herontwikkeling op het perceel wijzigt het groepsrisico. De functiewijziging van de boerderij met als gevolg het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object is op ca. 280 meter van het invloedsgebied gelegen.

Het project is in overeenstemming met het provinciale beleid (artikel 2.23.3 POV).

Bij de verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag wordt er nader gekeken naar de gevolgen van de diverse scenario's die zich kunnen voltrekken. Zo kan er worden gekeken naar de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening. Onderstaand zijn algemene maatregelen en uitgangspunten beschreven inzake hulpverlening en zelfredzaamheid. Deze maatregelen moeten afgestemd worden in overleg met de veiligheidsregio.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid heeft betrekking op het zelf reddend vermogen van mensen en de mogelijkheden om te kunnen vluchten. De mate van zelfredzaamheid wordt bepaald aan de hand van de mate waarin mensen zelfstandig kunnen besluiten te vluchten en tevens in staat zijn te vluchten. De verwachting is dat de bezoekers zelfredzaam zijn. De bezoekers kunnen dan snel en afhankelijk van de instructies van de brandweer geëvacueerd worden.

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij kunnen vluchten of schuilen zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten. De zelfredzaamheid van de aanwezige personen is beoordeeld op de aspecten zelfredzaam vermogen, de mogelijkheden tot vluchten of schuilen en de alarmeringsmogelijkheden.

De mogelijkheden om een gebouw te verlaten zijn ook van belang in het kader van zelfredzaamheid. De aanwezigen moeten het gebouw en vervolgens het gebied in tegengestelde richting van de risicobron kunnen ontvluchten. Om gebruik te kunnen maken van de vluchtroutes is het van belang om (nood)uitgangen van gebouwen zo te positioneren dat deze direct toegang geven tot de genoemde vluchtroutes. Bij voorkeur via een andere route dan de aanrijdroute van de hulpverleningsdiensten.

Hulpverlening

Voor hulpverlening gaat het om de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten en de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen.

Het plangebied dient daarom minimaal te beschikken over twee ontsluitingswegen, zodat de locatie goed bereikbaar is voor hulpdiensten in het geval van een calamiteit. Hierin wordt eveneens voorzien door Maarhuizen en de Trekweg.

Verder moeten voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen gerealiseerd worden zodat de brandweer niet alleen snel ter plaatse kan zijn, maar ook snel kan optreden bij een calamiteit. Voor de bestrijding of beperking van een plasbrand heeft de brandweer gedurende lange tijd voldoende bluswater nodig.

De benodigde bluswatercapaciteit dient in overleg met de brandweer/Veiligheidsregio te worden vastgesteld.

Advies Veiligheidsregio

De veiligheidsregio heeft het (bouw)plan d.d. 6 januari 2020 beoordeeld. Het advies bekend onder zaaknummer Z/20/032895.

De volgende adviezen zijn gegeven en verwerkt:

- Paniekbescap op de vluchtdeuren
- Bluswatervoorziening
- Situatietekening met bereikbaarheid hulpverleningsdiensten en opstelplaats van brandweervoertuigen
- Melding brandveilig gebruik en programma van eisen voor de brandmeldinstallatie



Bovenstaande tekening is als onderdeel van de omgevingsvergunning ingediend. Pijlen 1 en 4 corresponderen met de bereikbaarheid van het perceel. Ontsluiting volgt via 2 onafhankelijke routes. Pijl 2 geeft de opstelplaats van brandweervoertuigen weer. Het perceel is gelegen aan de Mensingeweesterloopdiep (pijl 3), waardoor sprake is van een betrouwbare en adequate bluswatervoorziening.

In het gebouw is een brandmeld- en alarmontruimingsinstallatie aanwezig. Ook is vluchtrouteaanduiding en een ontruimingsplan aanwezig. Deze installaties zijn een verplichting vanuit het Bouwbesluit 2012.

Om het gebouw in gebruik te kunnen nemen dient een melding brandveilig gebruik te worden toegekend door het bevoegd gezag.

4.5 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.5.1 Wegverkeerslawaai in relatie tot de plannen

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uit onderstaande geluidskaart (Bron: Atlas van Leefomgeving) is het plangebied (deels) gelegen in een geluidzone van de N361.



Fig. 4.4: Uitsnede van de geluidskaart www.atlasleefomgeving.nl

Een toetsing aan de Wet geluidhinder is nodig als sprake is van geluidgevoelige objecten. Een toetsing aan de Wet geluidhinder is nodig als sprake is van geluidgevoelige objecten. De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen
- andere geluidgevoelige gebouwen, zoals kinderdagverblijven.
- geluidgevoelige terreinen

De bestaande woning is een geluidgevoelig object, maar bestaand. De nieuwe functies ten behoeve van cultuur, recreatie⁸, horeca/bijeenkomsten en kantoren⁹ zijn geen geluidgevoelige functies vanuit de Wet geluidhinder.

In het kader van de Wet geluidhinder is geen akoestisch (nader) onderzoek nodig.

4.5.2 Overige bronnen inrichting

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m2 bij één ontsluitingsweg en 66.667 m2 bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Het project is kleinschaliger dan bovengenoemde referentieprojecten. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

Daarnaast kan bij de beoordeling van kleinere ruimtelijke plannen met behulp van de zogeheten Nibm-tool ook inzichtelijk worden gemaakt of een plan is aan te merken als Nibm-project. Hieronder is met behulp van de Nibm-tool de berekening uitgevoerd, waarbij we er van zijn uitgegaan van 140 vervoersbewegingen per dag. Initiatiefnemers gaan uit van gemiddeld 60 personen per dag. Ook is circa 10% van de toename van het verkeer het gevolg van vrachtverkeer (laden en lossen van goederen). Het aantal van 140 en 10% is aan de hoge kant (worstcase scenario).

Met de hierna opgenomen tabel is zichtbaar bij welke toename van het verkeer er sprake is of kan zijn van negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

8. ⁸ Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken. (ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000)

9. ⁹ Dit volgt uit de definitie van verblijfsruimte in artikel 1.1. lid 1 onder d van het Besluit geluidhinder (Bgh). Bijvoorbeeld een practicumruimte, een gymnastieklokaal of een kantoorruimte die als zodanig zijn aangewezen in het bestemmingsplan, vallen niet onder de werking van het Bgh

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		140
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,24
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Fig. 4.5: Worst-case berekening Nibm-tool

Uit de nibm-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer (als gevolg van dit project) niet in betekende mate is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project.

4.7 Milieuhinder / Activiteitenbesluit

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

Bij de afweging of ten aanzien van het aspect geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt aansluiting gezocht bij de richtwaarden VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009. Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van elkaar worden gesitueerd. In de beoordeling wordt rekening gehouden met de aard van de omgeving. De gemeente Het Hogeland heeft in hun schrijven van 21 augustus 2019 het volgende aangegeven:

Voor zonering is de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 een belangrijk ingang om de milieubelasting per bedrijfstak aan te geven in gemiddelde afstanden tot de woonbebouwing. Met de functiescheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies wordt voorzien in een ruimtelijk kader voor bedrijven nabij woningen; hoe groter de afstand tot woningen, hoe hoger de toegestane milieucategorie.

De locatie ligt in het buitengebied en is vooral gericht op activiteiten, workshops, kleinschalige horeca, vergaderlocatie, trouw- en rouw en wandelen in de omgeving.

De afstand tussen de locatie en de nabijgelegen woningen zijn minimaal 50 meter. De bedrijfslocatie Maarhuizen 1 ligt op een afstand van minimaal 120 meter. Op basis van de milieucategorie dient rekening te worden gehouden met een afstand van maximaal 10 meter voor geluid tot een omliggende woning. De andere aspecten (zoals stof, geur en gevaar) zijn niet van toepassing. Wel dient rekening te worden gehouden met muziekgeluid bij verschillende activiteiten. Dat dient nog nader in beeld te worden gebracht. Het aspect milieuzonering zal verder geen belemmering vormen voor de functieverandering.

Op basis van voorstaande kan worden gesteld dat aan de richtafstanden wordt voldaan en daarmee vanuit ruimtelijk oogpunt, ten aanzien van geluid, geen directe belemmeringen zijn te verwachten. De gemeente heeft echter in hun schrijven ook het volgende aangegeven:

Gezien de activiteiten op de locatie is het aannemelijk dat er op enig moment muziekgeluid wordt toegepast, hoger dan 80 dB(A) bij o.a. bruiloften en mogelijk bij verschillende voorstellingen. Dat betekent dat een akoestisch onderzoek verplicht is bij het indienen van een melding Activiteitenbesluit milieubeheer. Uit het akoestisch onderzoek moet blijken of aan de normen van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan op de gevel van de dichtstbijzijnde woning van derden (Maarhuizen 2 en 4) .

Wat betreft het geluid vanaf een eventueel terras zal voldaan moeten worden aan de regels van het Activiteitenbesluit.

Wat de invloed van indirecte hinder door de extra verkeersbewegingen is op de woning Maarhuizen 2 dient nog akoestisch te worden berekend.



Fig. 4.6: Weergave van de globale indeling bedrijfsonderdelen

Conclusie

Door GeluidMeesters BV is een akoestisch onderzoek (kenmerk: 0009-I-19-H, d.d. 3 december 2019) uitgevoerd voor de Enne Jans Heerd in Maarhuizen. Aanleiding is voornemen tot het transformeren van een monumentale boerderij “Enne Jans Heerd” tot belevingsplek.

Uit de rekenresultaten blijkt dat met betrekking tot zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) als de optredende maximale geluidsniveaus, ter plaatse van de omliggende woningen, wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

De indirecte hinder voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de “Circulaire inzake geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de Wet milieubeheer d.d. 29 februari 1996”.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Tot voor kort waren de parkeernormen bij veel gemeenten geregeld in de bouwverordening. Met de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 (op 29 november 2014) is de Woningwet gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op de intrekking van de grondslag voor de stedenbouwkundige voorschriften in een bouwverordening. De stedenbouwkundige voorschriften, zoals het parkeren, moeten nu in het bestemmingsplan zelf geregeld worden.

Van belang hierbij is dat als na inwerkingtreding van deze wetswijziging en voor 1 juli 2018 een bestemmingsplan of een wijziging daarvan wordt vastgesteld, het oude recht niet langer van toepassing is.

Uit het contact met de gemeente blijkt dat de gemeente Hogeland niet beschikt over vastgesteld parkeerbeleid met betrekking tot parkeernormering. Er is dus geen vastomlijnd en hard beleid waarnaar kan worden verwezen. Ondanks het ontbreken van een formeel toetskader voorziet het project in een parkeeroplossing op eigen perceel. De ruimte voor parkeren op eigen perceel is op de vierde beperkt. De bestaande verharding achter de boerderij komt hiervoor in aanmerking. Uit een berekening van de architect is ter plaatse ruimte voor maximaal 30 parkeerplaatsen.

Het voorstel is echter om de maximale kencijfers van het CROW (niet stedelijk, buitengebied) te hanteren als vertrekpunt voor het bepalen van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie.

Het project en beoogde gebruik voorziet in tal van verschillende functie, activiteiten en evenementen. Zie paragraaf 2.1.2. De CROW kent echter een beperkt aantal functies (hoofdgroepen en typen).

Bij de beoordeling zijn we uitgegaan van die functies die dichtbij de intenties van het project liggen, zoals een theater/schouwburg (208 m²), musicaltheater (155 m²), werken, arbeidsintensief (543 m²) en commerciële dienstverlening/bezoekersintensief (543 m²). Uit de tekening (zie figuur 2.9) zijn de bovenstaande vierkante meters te ontsluiten.

De grote zaal heeft een oppervlakte van 208 m². Bij een functie 'theater/schouwburg' is de minimale parkeerbehoefte 22 en de maximale 29 parkeerplaatsen. De multifunctionele ruimte van 155 m² heeft bij een functie 'musicaltheater' een maximale parkeerbehoefte van 9 parkeerplaatsen. De oppervlakte aan bezoekersruimten in de boerderij bedraagt naar genoemde ruimte ook het horecagedeelte van ca. 180 m². In totaal zijn in de boerderij 543 m² aan vierkante meters aanwezig die bezoekersintensief zijn. Dat totaal op de zwaarste functie 'commerciële dienstverlening/bezoekersintensief' geeft een maximale parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen weer.

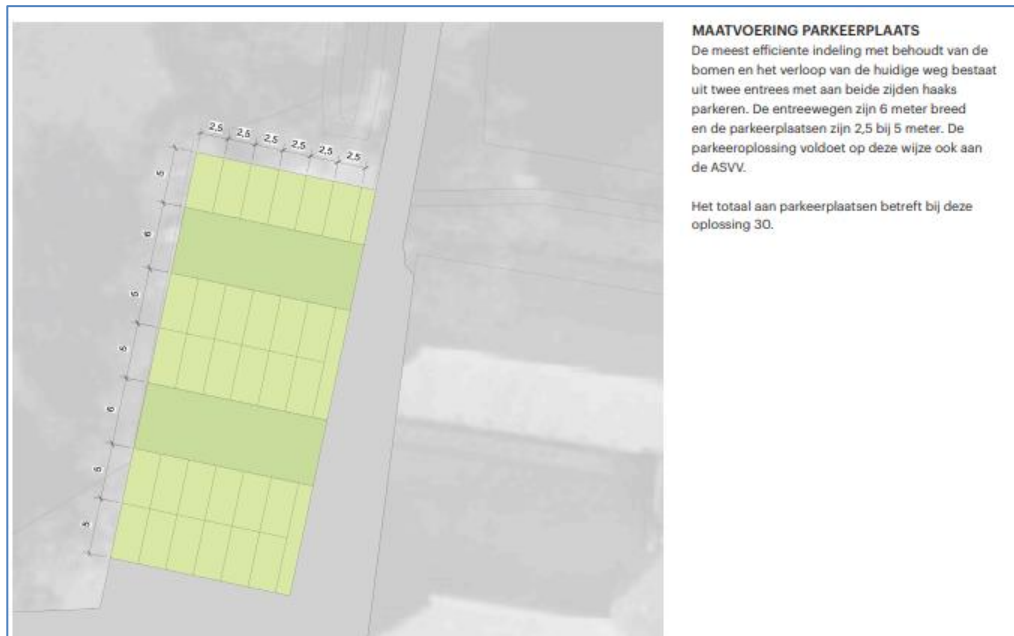
Het aantal van 30 parkeerplaatsen op eigen perceel is te verantwoorden aan de hand van bovengenoemde cijfers. Hierbij wordt opgemerkt dat de ervaringen van afgelopen maanden bij evenementen leert dat het aantal parkeerplaatsen een feitelijk te kort geven. De afgelopen evenementen zijn met toepassing van een evenementenvergunning georganiseerd. Eén van de belangrijke voorwaarden was het organiseren en regelen van het parkeren. Het parkeren op en langs de weg onder toezicht van parkeerwachters is een praktische invulling bij evenementen waarbij de 30 parkeerplaatsen onvoldoende is.

Het aanleggen van extra verharding ten behoeve van parkeerplaatsen op eigen perceel is vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch perspectief niet wenselijk.



Situering parkeerplaats

De parkeerplaats kan worden gesitueerd op de plek waar nu betonnen verharding, een bouwwerk en een mestkelder aanwezig is. Dit zal dan moeten worden opgeruimd. Op deze wijze blijven alle bomen behouden.



Maatvoering parkeerplaatsen

De meest efficiënte indeling met behoudt van de bomen en het verloop van de huidige weg bestaat uit twee entrees met aan beide zijden haaks parkeren. De entreewegen zijn 6 meter breed en de parkeerplaatsen zijn 2,5 bij 5 meter. De parkeeroplossing voldoet op deze wijze ook aan de ASVV. Het totaal aan parkeerplaatsen betreft bij deze oplossing 30.

Materialisatie parkeerplaatsen

Door de betonnen verharding, het bouwwerk en de mestkelder op te ruimen en door middel van grasbetonklinkers of -tegels de parkeerplaats te maken, wordt het beeld groener en rustiger. Zo vormt de parkeeroplossing een meerwaarde ten opzichte van het huidige beeld. De entreewegen kunnen een verschil in legverband hebben ten opzichte van de parkeerplaatsen. Zo is het algehele beeld hetzelfde en groen, maar is de parkeerzone wel aangeduid.

Bovengenoemde parkeeroplossing biedt gezien de context van de wierde een evenwichtige oplossing vanuit een bredere belangenafweging. Door de landschapsarchitect LAOS is een 'Parkeerstudie Maarhuizen' d.d. 24 oktober 2019 gemaakt. Deze studie is als bijlage bijgevoegd.

4.9

Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding.

Op 10 juli 2019 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Noorderzijlvest.

Het project voorziet in een ruimtelijk plan waarbij grotendeels sprake is van een functiewijziging van een bestaand gebouw zonder toename van de verharde oppervlakte geldt er geen waterschapbelang. De toename van de verharde oppervlakte in het plangebied bedraagt ca. 82 m² ten behoeve van het plaatsen van twee cubestees. De toename van de verharde oppervlakte blijft ruimschoots onder de compensatienorm van 2500 m². Echter door een procedurele knip behoren de cubestees niet tot deze aanvraag.

Het ontvangen document van het waterschap is als bijlage bijgevoegd.

Reactie waterschap

“Uit de ruimtelijke onderbouwing wordt duidelijk dat vanwege de functiewijziging van de Enne Jans Heerd geregeld aanzienlijke aantallen bezoekers worden verwacht. In de waterparagraaf 4.9 van de ruimtelijke onderbouwing is niet beschreven en uitgewerkt hoe met het huishoudelijk afvalwater wordt omgegaan. Op de locatie is een septic tank aanwezig, die niet geschikt is om de verwachte hoeveelheden huishoudelijk afvalwater te verwerken. In de directe omgeving is geen riolering aanwezig. Kortom, er is een opgave om te voorkomen dat (deels) ongezuiverd huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het oppervlaktewater.

Naar aanleiding van deze constatering zijn inmiddels contacten geweest tussen de initiatiefnemers en het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven dat de lozing valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer en welke eisen worden gesteld aan de lozing. Wij gaan ervan uit dat voor een goede voorziening wordt gekozen en dat dit in het definitieve besluit wordt opgenomen. “

Vertaling naar het project

Ter plaatse van het perceel Maarhuizen 3 te Winsum is geen riool aanwezig. Het aanleggen van een persriool is een te dure optie. Op het perceel is een septictank aanwezig, echter lijkt deze niet toereikend voor de gewenste ontwikkeling. Initiatiefnemer kiezen voor het installeren van een IBA-systeem (IBA klasse 2).

In overleg met de waterschap is het mogelijk te lozen op het Mensingeweersterloopdiep. De lozingsnormen worden bepaald aan de hand van het Activiteitenbesluit (artikel 3.4 en 3.5). Bij het lozen van huishoudelijk afvalwater op of in de bodem of in een oppervlaktewaterlichaam voldoet aan artikel 3.4 van het Activiteitenbesluit en worden de grenswaarden uit artikel 3.5 van het Activiteitenbesluit niet overschreden. De daadwerkelijke uitvoering van de septictank en handhaving hierop (bijv. de kwaliteit) is geborgd met toepassing van een melding Activiteitenbesluit, ten minste 4 weken voor ingebruikname van de inrichting (milieubelastende activiteiten).

4.10 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

4.10.1 M.e.r.-aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt doorgaans plaats op basis van deze notitie.

Uit de effectbeoordeling van paragrafen 4.1 t/m 4.10 blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen Wabo-procedure er geen m.e.r.-plicht geldt en er dus geen M.e.r. hoeft te worden opgesteld.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Om het project mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder c. van de Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 van de Wabo, worden verleend.

Gedurende de uitgebreide voorbereidingsprocedure ligt de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder kan zienswijzen kenbaar maken. Na besluitvorming kan tegen het besluit beroep worden ingesteld.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier en maatschappelijk initiatief.

Onderzocht is in hoeverre de investeringen gedekt kunnen worden vanuit een combinatie van fondsen, subsidies en een lening. Een lening moet vanuit de omzet van de onderneming kunnen worden afgelost. Op basis van de uitgewerkte businesscase (zie projectplan) hebben initiatiefnemers vertrouwen in de haalbaarheid en de solide financiële basis van het plan.

De initiatiefnemer draagt de kosten voor het project en de Wabo-procedure en daarmee is het project economisch uitvoerbaar.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wabo.

De eventuele planschadekosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Het Hogeland gesloten.

Projectgegevens

Project : Herontwikkeling locatie Enne Jans Heerd,
Maarhuizen 3 te Winsum
IMRO : NL.IMRO.
Projectnummer : RB 30.125
Versie : 06
Datum : Augustus 2020

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl