



Raadsvoorstel

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen Panserweg 1 en 2
Datum: 30 juni 2021
Agendapunt: 11
Behandeling: Besluitvormend
Portefeuille-
houder(s): Wethouder E. Dijkhuis
Steller: Delien Dijkema delien.dijkema@hethogeland.nl
Zaaknummer: Z.HHL.037850

1. Samenvatting

Het college wil de raad voorstellen een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven voor de omvorming van een melkveehouderij naar een paardenhouderij aan de Panserweg 1 en 2 in Vierhuizen.

De omvorming is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met de verklaring kan een begin worden gemaakt met de procedure die tot de omvorming moet leiden.

De plannen gaan uit van de sloop van twee schuren, twee loodsen en een jongveestal. Daarvoor in de plaats komen twee nieuwe schuren. Aan de overkant van de weg is de nieuwbouw van een bedrijfswoning en een werktuigenberging voorzien.

Het college stemt in met de plannen, onder meer omdat er daarmee wordt voorkomen dat de bestaande panden in verval raken. Ook de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

De plannen komen binnenkort ter inzage te liggen. Belanghebbenden kunnen dan zienswijzen indienen.

De provincie Groningen moet nog instemmen met de plannen. Hiervoor is een 'verklaring van geen bedenkingen' bij de provincie aangevraagd.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Aan de raad wordt voorgesteld om;

1. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de realisatie van een paardenhouderij aan de Panserweg 1 en 2 in Vierhuizen en dit besluit als ontwerp in de procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning in te brengen;
2. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zes weken ter inzage te leggen;
3. de onder 1. Bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt als definitieve verklaring van geen bedenkingen aangemerkt wanneer blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

In het verleden is de eigenaar van de melkveehouderij aan de Panserweg veel actief geweest in de paardenwereld. Ook zijn zoon heeft een grote liefde voor paarden. Deze zoon woont nu in de tweede bedrijfswoning aan de Panserweg 2. Deze woning is gevestigd in één van de schuren.

Het plan is om de melkveehouderij om te vormen tot een paardenhouderij. Vanwege de bedrijfsomvang wenst de familie de zoon te betrekken in het bedrijf. Voor deze plannen moet de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt worden en vervangen voor nieuwe. De tweede bedrijfswoning komt terug in de vorm van een nieuwe boerderij. De schuur van deze boerderij zal gebruikt worden voor de opslag van werktuigen.

De plannen zijn in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied (voormalig gemeente De Marne). Om de realisatie van de paardenhouderij mogelijk te maken is een planologische procedure nodig om van het bestemmingsplan af te wijken. Er kan alleen medewerking worden verleend aan de plannen door middel van een uitgebreide procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo).

De uitgebreide procedure vereist dat de aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Hierin wordt gemotiveerd dat het project planologisch inpasbaar is. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht gegeven aan relevante milieu- en omgevingsfactoren. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Voor het verlenen van deze vergunning is een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. In dit voorstel wordt gevraagd deze verklaring van geen bedenkingen af te geven.

3.2 Bevoegdheid raad

U heeft de bevoegdheid om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor dit project. Een verklaring van geen bedenkingen is een instemming (van een ander bestuursorgaan; in dit geval de gemeenteraad) voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Zonder de verklaring van geen bedenkingen kan het bevoegd gezag (in dit geval het college) de omgevingsvergunning niet verlenen.

Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij door middel van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan, pas verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Wanneer u besluit geen bedenkingen te hebben tegen dit initiatief dan wordt het ontwerpbesluit met onderliggende stukken en de verklaring van geen bedenkingen door ons ter inzage gelegd.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Planologische toets

Het perceel Panserweg 1 en 2 in Vierhuizen is gelegen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied De Marne. De percelen hebben hierin een agrarische bestemming. Een paardenhouderij kan niet tot deze bestemming gerekend worden.

Ruimtelijke onderbouwing

De uitgebreide procedure vereist dat de aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Hierin wordt gemotiveerd dat het project planologisch inpasbaar is. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht gegeven aan relevante milieu- en omgevingsfactoren. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Verklaring van geen bedenkingen

Een verklaring van geen bedenkingen afgeven is een wettelijke taak. U heeft bij besluit van 2 januari 2019 een lijst Categorietypen van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is vastgesteld. Daar valt de activiteit voor een functiewijziging naar paardenhouderij niet onder. De nieuwe functie kan namelijk niet in de bestaande agrarische bebouwing gerealiseerd worden. Daarmee voldoet het niet aan artikel 2.7 van de lijst.

Ook is in het besluit van 2 januari 2019 door u besloten dat de bevoegdheid tot het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen is gemandateerd aan burgemeester en wethouders, wanneer naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen zijn ingebracht.

3.4 Historische context

Op het bestaande melkveebedrijf worden 160 stuks melk- en kalfkoeien gehouden, 100 stuks bijbehorend jongvee, een beperkt aantal paarden en schapen en beschikt daarnaast over 83 hectare cultuurgrond. Voor de inrichting is een Wet natuurbeschermingsvergunning afgegeven voor het houden van het genoemde aantal dieren.

De eigenaar heeft aangegeven te stoppen met het melkveebedrijf, wanneer deze kan worden omgezet in een duurzame paardenhouderij.

De eigenaar is in het verleden werkzaam geweest in de paardenwereld. Ook de zoon heeft veel affiniteit met dit vak. Deze zoon woont momenteel in de tweede bedrijfswoning die in één van de Groninger schuren is gevestigd. Vanwege de bedrijfsomvang wenst de familie de zoon te betrekken in het bedrijf.

Dit initiatief gaat gepaard met het slopen van de voormalige melkveestallen (Groninger schuren), twee loodsen en een jongveestal. De tweede bedrijfswoning zal daarmee ook gesloopt worden. Hier komt een nieuwe tweede bedrijfswoning voor terug.

4. Beoogd resultaat (of effect)

De plannen zorgen voor een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het erf oogt nu rommelig met schuren aan weerszijden en een kuilvoeropslag aan de noordzijde van de Panserweg. De bebouwing heeft in het nieuwe plan een veel logischere erfindeling. Aan de zuidzijde krijgt de hoofdboerderij twee nieuwe, grotere schuren in Groninger stijl. Aan de overzijde van de Panserweg biedt een kleinere boerderij ruimte voor de tweede bedrijfswoning en de werktuigenberging.

Het komt vaker voor dat erven aan de andere kant van de weg uitbreiden. Door de bouw van een nieuwe boerderij aan de overzijde van de Panserweg ontstaat het beeld van twee boerderijen die los van elkaar te zien zijn, maar tegelijk ook verbonden zijn.

De inrichting is gelegen in het buitengebied. Met de realisatie van de paardenhouderij blijft er ter plaatse sprake van een onderneming die verbonden is aan het buitengebied en de agrarische sector.

Sloop van karakteristieke schuren

Voor de boerderij en Groninger schuren geldt een sloopverbod. Het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed voor het grondgebied van de voormalige gemeenten De Marne en

Winsum is namelijk nog niet vastgesteld. De boerderij en Groningen schuren zijn in dit bestemmingsplan opgenomen als karakteristiek.

Tot aan de vaststelling van dit bestemmingsplan bepaalt de Provinciale omgevingsverordening van de Provincie Groningen dat de boerderij niet gesloopt mag worden.

Met deze bepaling in de Provinciale omgevingsverordening wordt voorkomen dat in de tussenperiode, waarin het nieuwe bestemmingsplan nog niet van kracht is, karakteristieke gebouwen geheel of gedeeltelijk worden gesloopt zonder dat een voorafgaande zorgvuldige belangenafweging door de gemeente heeft plaatsgevonden.

Wanneer deugdelijk wordt onderbouwd dat vergunningverlening in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanregels kan van dit sloopverbod worden afgeweken. Hiervoor moet wel een verklaring van geen bedenkingen bij Gedeputeerde Staten worden aangevraagd.

Toetsing aan de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanregels

De boerderij met Groninger schuren is in het ontwerpbestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed' voor het grondgebied van de voormalige gemeenten De Marne en Winsum aangemerkt als 'karakteristieke boerderij'. Dit vanwege de blokvormige opzet van de woning met drie steekkapen.

De aanvraag is getoetst aan de bepaling dat moet worden aangetoond dat zinvol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende agrarische bestemming of een andere, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij de sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij het behoud ervan. Bij de beoordeling wordt gekeken naar:

- de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw;
- de mate waarin het gebouw geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt.

De bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw:

De schuren worden al vanaf oudsher gebruikt voor agrarische doeleinden. Sinds 1950 worden er in de eerste schuur runderen gehouden en sinds 1980 worden beide schuren volledig gebruikt voor de huisvesting van runderen. Het langdurig huisvesten van deze runderen heeft zijn weerslag geleverd op de houten constructies. Het alkalische milieu heeft in combinatie met zuurstof, vocht, stof en vervuiling op nadelige wijze effect op de constructieve eigenschappen van het hout, bevestigingsmiddelen, evenals de draagstructuur in algemene zin. Daarnaast wordt het hout significant aangetast door ongedierte/houtworm.

De schuren zijn in eerste instantie niet gebouwd om op grotere schaal rundvee te huisvesten. Verder zijn er diverse gevels ernstig beschadigd. Enerzijds door het gebruik door de jaren heen en anderzijds door ongelijkmatige zetting in de grond en overbelasting van de constructie.

Renovatie van de bestaande schuren

Wij hebben een inventarisatie ontvangen van de bouwkundige staat van de schuren. Uit deze inventarisatie, opgesteld door AgriPlaza Bouwadvies, blijkt dat wanneer de bestaande schuren gerenoveerd zouden worden een investering van minimaal € 700.000,- benodigd is.

Daar komt nog bij dat er in de bestaande schuren maar 24 paardenboxen mogelijk zijn, in plaats van de gewenste 32 boxen, er veel onbenutte ruimte overblijft vanwege de gebintconstructies en dat een overdekte rijhal niet te realiseren is binnen deze bebouwing. Aan de inrichting zal daarom nog eens ca. 1.100 m² aan bebouwing moeten worden toegevoegd om de rijhal mogelijk te maken. Dit zal dan een loods zijn op basis van systeembouw, wat de ruimtelijke kwaliteit van het geheel niet ten goede komt. De extra kosten hiervoor bedragen € 346.500,-. De totale kosten komen daarmee op ruim 1 miljoen euro.

De kosten voor sloop en nieuwbouw van de schuren bedragen € 778.875,-. Behalve dat deze kosten beduidend lager liggen dan bij renovatie, wordt hiermee ook een enorme slag gemaakt in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Zinvol hergebruik

Voor de schuren is vervolgens 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.

Het huidige gebruik van de bestaande bebouwing betreft de huisvesting van een melkveehouderij met twee dienstwoningen, waarvan één gevestigd is in één van de Groninger schuren. De huidige eigenaar is op leeftijd en een opvolger voor dit bedrijf is er niet.

Voor een paardenhouderij zal deze opvolging er wel zijn, namelijk de zoon van de eigenaar, woonachtig in de tweede bedrijfswoning. Hiermee is er weer sprake van een toekomstbestendig bedrijf.

De inrichting is gelegen in het buitengebied. Het gebied rondom de Panserweg 1 en 2 kenmerkt zich door een agrarisch grondgebruik waarbij de landerijen als weidegronden zijn ingericht.

Een paardenhouderij is een functie die gezien de aard en bedrijfsvoering in zekere zin aan het buitengebied is gebonden. Gelet hierop is de ligging van de locatie uitstekend ingericht om een paardenhouderij te realiseren. De bestaande schuren zijn echter niet geschikt voor de functie van een paardenhouderij:

- In de bestaande schuren zouden maar 24 paardenboxen mogelijk zijn, in plaats van de gewenste 32 boxen;
- er blijft veel onbenutte ruimte over vanwege de gebintconstructies;
- een overdekte rijhal is niet te realiseren binnen de bestaande bebouwing.

Maatwerk

In ontwerpbestemmingsplan Facetbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed is een regeling opgenomen voor het volledig slopen van de bestaande gebouwen. Wanneer hier sprake van is dient er bij de aanvraag van de sloopvergunning een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd plan voor de herinrichting van de locatie te worden opgesteld. Dit ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit dat tot stand is gekomen middels de maatwerkmethode.

In het maatwerktraject zijn we tot de conclusie gekomen dat de bestaande bebouwing, aan weerszijden van de Panserweg, rommelig oogt. In het geval van renovatie van de schuren zou er geen evidente ruimtelijke verbetering plaatsvinden, omdat bij de gewenste functiewijziging de rijhal aan de overkant van de weg gesitueerd zou worden en het aantal vierkante meters aan bebouwing fors zou toenemen.

Met dit nieuwbouw plan worden alles ondergebracht in twee aparte boerderijen, elk gelegen aan een kant van de Panserweg. Deze vorm past beter in het landschap dan een losstaande rijhal. Ook de randen aan de noordzijde van het erf worden ingeplant met een dubbele rij bomen. Dit is erg gebiedseigen. Rondom de mestsilos zal gebiedseigen beplanting aangebracht worden.

Doordat de bebouwing op de plek komt waar gesloopt wordt is de impact op de openheid van het landschap nihil. De nieuwbouw kent een streekeigen architectuur. Samen met de forse aanplant van streekeigen groen neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

Conclusie

Wij zijn van mening dat zinvol hergebruik van de schuren aan de Panserweg 1 en 2 overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, passende functie objectief gezien niet mogelijk is. Daarom dient het belang van de vergunningaanvrager te prevaleren boven het behoud van de twee schuren. Middels de maatwerkmethode zijn wij tot een invulling van de locatie gekomen die een positieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit van het erf. Het inpassingsplan die is opgesteld naar aanleiding van de maatwerkbenadering zal als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Dit inpassingsplan wordt ook gekoppeld worden aan een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering waarmee de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie is vastgelegd.

Voor de sloop van de schuren is hierom een verklaring van geen bedenkingen aangevraagd bij de Provincie Groningen.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening; er is voldoende aangetoond dat dit initiatief op het gebied van ruimtelijke, functionele en milieutechnische aspecten inpasbaar is.

Wat zijn de voordelen?

Ter plaatse blijft sprake van een onderneming die verbonden is aan het buitengebied en de agrarische sector. Ook zorgen de plannen voor een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Wat zijn de nadelen?

Als gevolg van de klanten van het paardenpension zullen hiervoor de verkeersbewegingen toenemen. Hiervoor worden echter voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast zal het aantal transportbewegingen voor de toe- en afvoer van producten, materiaal en materieel afnemen, omdat de omvang van de inrichting afneemt ten opzichte van de melkveehouderij. Bovendien is de ontsluiting van de openbare weg goed. De Panserweg loopt als het ware door het bedrijf heen. Hierdoor ontstaat geen hinder voor het passerende verkeer.

Wat zijn de alternatieven?

Wanneer niet meegewerkt kan worden aan de paardenhouderij, zal de melkveehouderij nog een aantal jaren worden voortgezet, tot het pensioen van de eigenaar. Voor het bedrijf is geen opvolging. Dit betekent dat hierna de bebouwing leeg komt te staan. Het risico hiervan is dat de plek in verval raakt en daarmee een aantasting vormt voor de ruimtelijke kwaliteit.

5.2 Risico's

Wanneer er geen omgevingsvergunning wordt verleend voor dit initiatief is het de vraag hoe lang het nog duurt voordat de bedrijfsactiviteiten op deze locatie zullen eindigen.

Voor de boerderij geldt op grond van de Provinciale omgevingsverordening een sloopverbod. Om de sloop mogelijk te maken is daarom een verklaring van geen bedenkingen van Gedeputeerde Staten aangevraagd. Deze is nog niet afgegeven. Wanneer deze niet wordt afgegeven kan ook geen omgevingsvergunning worden verleend.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

De kosten voor de realisatie van het plan en de inrichting van het plangebied worden volledig betaald door de initiatiefnemer. Bij het afwijken van het bestemmingsplan kan er sprake zijn van planschade. Voordat de vergunning verleend wordt zal daarom een planschadeovereenkomst getekend worden. Eventuele planschade komt daarmee voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd. Dit voorstel heeft daarom geen financiële gevolgen voor de gemeente.

7. Inbreng belanghebbenden

Het plan is in het kader van vooroverleg besproken met onze overlegpartners de Provincie Groningen, het Waterschap Noorderzijlvest en de Veiligheidsregio Groningen.

Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het initiatief. Bij de provincie is een verklaring van geen bedenkingen aangevraagd. Wij zijn nog in afwachting van een reactie hierop.

De Veiligheidsregio heeft ook gereageerd op de plannen. Zij hebben een aantal aanbevelingen gedaan met betrekking tot de brandveiligheid. De initiatiefnemer zal hier rekening mee houden. Ook zullen deze aanbevelingen worden opgenomen als voorwaarde in de vergunning.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Het ontwerpbesluit wordt met alle bijbehorende stukken zes weken ter inzage gelegd. Dit is conform de Wabo en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Onder deze stukken valt onder meer de ruimtelijke onderbouwing, de verklaring van geen bedenkingen van de raad, de verklaring van geen bedenkingen van de Provincie Groningen en het ontwerpbesluit.

8.2 Tijdsplan

Nadat het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zes weken ter inzage hebben gelegen kan een definitief besluit worden genomen. Wanneer er geen zienswijzen zijn ingediend is het college gemachtigd de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te handelen en de vergunning te verlenen.

Wanneer er wel zienswijzen zijn ingediend zal u een nieuw voorstel worden voorgelegd om een besluit te nemen om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

8.3 Communicatie

Het ontwerpbesluit en de periode van de terinzagelegging worden op de gebruikelijke manier bekendgemaakt. Dit gebeurt door publicaties in de Noorderkrant, de Staatscourant en op de website van de gemeente.

Wanneer het definitieve besluit is genomen zal dit op dezelfde manier bekend worden gemaakt.

8.4 Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n):

Raadsbesluit Paardenhouderij Panserweg 1 en 2 Vierhuizen
Ruimtelijke onderbouwing Paardenhouderij Panserweg 1 en 2 Vierhuizen
Ruimtelijk kwaliteitsplan Paardenhouderij Panserweg 1 en 2 Vierhuizen
Bestaande situatie Paardenhouderij Panserweg 1 en 2 Vierhuizen

Achterliggende documenten:

Uithuizen, 8 juni 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding